



Novum

Immobilienanlagen auf einen Blick

Nummer 2 | Oktober 2016

Digitalisierung

Die Immobilienbranche wird digital

Immobilienmarkt

Zukunftschancen für Einkaufszentren

Campus Santé, Genf

Immobilie im Zeichen der Weltgesundheit



Titelseite: Der neue Foodcourt bietet den Besuchern des Shoppi Tivoli ein modernes und vielseitiges Gastronomieerlebnis. Der ursprünglich 1970 als erstes Shoppingcenter der Schweiz eröffnete Bau gehört zum Portfolio des CS REF Interwiss. Diese Seite: Die Ende 2015 neu eingebauten Rolltreppen sorgen für die weiter optimierte Erschließung der Flächen auf der Etage Tivoli First.

Editorial

Chancen ergreifen



Liebe Leserinnen, liebe Leser

Die Digitalisierung hat auch die Immobilienbranche erreicht. Die Vorteile liegen auf der Hand: Sie hilft der Immobilienwirtschaft, kostengünstiger zu werden, nutzt Skaleneffekte und steigert die Produktivität. Unsere Einschätzung dazu finden Sie in unserem Fokusartikel [«Backsteine oder Bytes: Die Immobilienbranche wird digital»](#).

Wir sehen digitale Technologien als Motor für Veränderungen in der Immobilienbranche.

Eine zweite wichtige Entwicklung betrifft das Einkaufsverhalten im Zeitalter des Onlineshoppings. Die grosse Frage als Immobilieninvestor ist dabei, wie sich Shoppingcenter neu positionieren können, damit sie für Kunden, Betreiber und Anleger attraktiv bleiben. Im [Artikel zum Immobilienmarkt](#) erfahren Sie, was aus einem Shoppingcenter ein Lifecenter macht und was diese Entwicklung für Investoren bedeutet.

Über 170 Immobilien- und Anlagespezialisten sind tagtäglich am Puls der Zeit und erschliessen dank ihrem Know-how und ihrem Netzwerk immer wieder neue Anlagepotenziale für Immobilienanleger. Ich freue mich, Ihnen auch in der aktuellen Ausgabe unseres Magazins wieder einen Einblick in die Portfolien der Produkte und der verschiedenen Märkte zu ermöglichen und wünsche Ihnen viel Lesevergnügen.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Beat Schwab'.

Beat Schwab
Leiter Real Estate Investment Management Schweiz



Im Fokus Digitalisierung eröffnet Chancen

Die Digitalisierung bietet der Immobilienbranche Möglichkeiten für innovative Konzepte und enormes Wertschöpfungspotenzial. Ein Blick auf den Status quo, Chancen und Herausforderungen.

[› Mehr erfahren](#)



Immobilienmarkt Die Einkaufszentren der Zukunft

Das Zeitalter des Online-shoppings stellt Einkaufszentren vor Herausforderungen. Neue Technologien und eine Weiterentwicklung des Angebots eröffnen aber auch grosse Chancen – für alle Akteure.

[› Mehr erfahren](#)



Sky Lights Schoren Modernes Wohnen in Basel

Die beiden Immobilienanlagegefässe CS REF LivingPlus und CS REF Siat haben in der Stadt Basel gemeinsam zwei neue Wohnhochhäuser realisiert. Sie verfügen über urbanes Wohngefühl und modernste Zusatzdienstleistungen.

[› Mehr erfahren](#)



Campus Santé Hauptsitz für Gesundheitsorganisationen

In Genf erstellt die CSA RES Commercial derzeit einen repräsentativen Neubau. Die Anlagegruppe kann sich bereits über eine exzellente Mieterschaft mit internationaler Reputation freuen.

[› Mehr erfahren](#)

Im Fokus

Backsteine oder Bytes: Die Immobilienbranche wird digital

Immobilienmarkt

Vom Shopping- zum Lifecenter

Immobilienanlagegefässe im Überblick

Private und qualifizierte Anleger

CS REF Siat

Anlagefokus: Wohnimmobilien / Investitionsraum: Schweiz

CS REF Interswiss

Anlagefokus: Kommerzielle Immobilien / Investitionsraum: Schweiz

CS REF Global

Anlagefokus: Auslandsimmobilien / Investitionsraum: International

CS REF LivingPlus

Anlagefokus: Wohnen mit Service / Seniorenimmobilien / Investitionsraum: Schweiz

CS REF Green Property

Anlagefokus: Nachhaltige Immobilien / Investitionsraum: Schweiz

CS REF Hospitality

Anlagefokus: Hospitality-Immobilien / Investitionsraum: Schweiz

Qualifizierte Anleger*

CS REF International

Anlagefokus: Auslandsimmobilien / Investitionsraum: International

CS REF LogisticsPlus

Anlagefokus: Logistikimmobilien / Investitionsraum: Schweiz

CS 1a Immo PK**

Anlagefokus: Gemischtes Immobilienportfolio / Investitionsraum: Schweiz

Steuerbefreite Schweizer Vorsorgeeinrichtungen***

CSA RES

Anlagefokus: Gemischtes Immobilienportfolio / Investitionsraum: Schweiz

CSA RES Commercial

Anlagefokus: Kommerzielle Immobilien / Investitionsraum: Schweiz

CSA RES Residential

Anlagefokus: Wohnimmobilien / Investitionsraum: Schweiz

CSA RE Germany

Anlagefokus: Immobilien Deutschland / Investitionsraum: Deutschland

Letzte Seite

Nachgefragt bei Christian Braun, Produktspezialist für den Vertrieb von Immobilienprodukten im Investment Management der Credit Suisse.

* Schweiz: Nur für qualifizierte Anleger gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG).

** Der Anlegerkreis ist auf steuerbefreite inländische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie auf steuerbefreite inländische Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen beschränkt.

*** Emittent und Verwalter der CSA-Produkte ist die Credit Suisse Anlagestiftung, Zürich. Depotbank ist die Credit Suisse AG, Zürich. Statuten, Reglement und Anlagerichtlinien sowie der jeweils aktuelle Jahresbericht bzw. die Factsheets können kostenlos bei der Credit Suisse Anlagestiftung bezogen werden. Als direkte Anleger sind nur in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen zugelassen.

Liechtenstein: Nur für institutionelle Anleger.

Der «Disclaimer» am Ende dieses Dokuments gilt für sämtliche Seiten des Dokuments.

Die Welt wird zunehmend digital. Damit eröffnet sich auch für die Immobilienbranche ein enormes Wertschöpfungspotenzial. Das Real Estate Investment Management der Credit Suisse ist bereit, dieses zu nutzen, und hat erfolgreich verschiedene Neuerungen eingeführt.

Backsteine oder Bytes: Die Immobilien- branche wird digital

Beat Schwab, Leiter Real Estate Investment Management Schweiz, sieht in der Digitalisierung grosses Potenzial für die Immobilienbranche.



Die Digitalisierung bietet für die meisten Branchen ein grosses Potenzial zur Automatisierung der Prozesse oder zur Entwicklung neuer Dienstleistungen und Produkte. In naher Zukunft werden sich deshalb viele Geschäftsmodelle grundlegend verändern. Die Immobilienbranche ist in hohem Masse von den Konsequenzen der Digitalisierung betroffen. Das sogenannte Digital Real Estate wird langfristig die gesamte Branche erfassen. Um die Chancen der Digitalisierung zu nutzen, müssen Unternehmen bereits heute in das entsprechende Know-how investieren. Das Real Estate Investment Management der Credit Suisse hat das enorme Wertschöpfungspotenzial der Digitalisierung erkannt. Beat Schwab, Leiter Real Estate Investment Management Schweiz, sagt: «Wir sind überzeugt, dass die Digitalisierung einen grossen Einfluss auf die Immobilienwirtschaft hat. Die Vorteile liegen auf der Hand: Sie hilft der Immobilienwirtschaft, kostengünstiger zu werden, nutzt Skaleneffekte und steigert die Produktivität.»

Immobilienbranche muss aufholen

Die unzähligen Möglichkeiten der modernen Informations- und Kommunikationstechnologie greifen entlang des gesamten Lebenszyklus von Gebäuden: von der Planung über den Bau, die Vermarktung bis zu Organisations-, Betriebs- und Automatisierungsprozessen. Während die Digitalisierung im Detailhandel und im Banking bereits zum Alltag gehört, zeigt sich die Immobilienbranche vielerorts noch zurückhaltend. Dies gilt insbesondere für die Baubranche, die sich aufgrund ihrer Komplexität ideal für digitale Neuerungen eignen würde. Experten gehen aber davon aus, dass das Digital Real Estate rasch eine hohe Marktdurchdringung erreichen wird. Wer sich dieser Entwicklung verschliesst, kann massive Wettbewerbsnachteile erleiden.

Digitalisierung ist auf dem Vormarsch

Ob Eigentümer, Investoren, Mieter, Portfoliomanager, Makler oder Baufachleute – die Digitalisierung bringt für die Player der Immobilienbranche vielfältige Chancen mit sich. Sie erfordert jedoch auch, dass alle Stakeholder ihre Geschäftsmodelle und Prozesse analysieren und nach Möglichkeit anpassen. Je nach Geschäftsfeld wurden die neuen Möglichkeiten bis anhin noch unterschiedlich stark berücksichtigt. In der Vermarktung von Immobilien ist der Grad der Digitalisierung heute bereits sehr hoch. Die klassischen Anbieter werden mehr und mehr von elektronischen Makler- und Vermietungsplattformen verdrängt. Die Immobilienbewirtschaftung und das Facility Management arbeiten ebenfalls intensiv an Innovationen, da sie unter starkem Wettbewerbsdruck stehen. Und auch im Sicherheitsbereich oder in der Gebäudetechnik werden die neuen Technologien schnell Anklang finden. «Im Immobilienmanagement machen die neuen Möglichkeiten eine Anpassung der Gestaltung und Positionierung der Immobilienprodukte nötig. Benutzerfreundliche Bestellsysteme via Smartphone oder Tablet werden zunehmend an Bedeutung gewinnen», sagt Beat Schwab. Da die Digitalisierung die Direktkontakte zwischen Eigentümer und Mieter erleichtert, werden sich Intermediäre wie Bewirtschafter künftig stärker legitimieren und ihr Rollenverständnis anpassen müssen. Beat Schwab ist überzeugt: «Insgesamt wird die Digitalisierung die Transparenz in allen Bereichen der Immobilienwirtschaft verbessern.»



Die Informationstechnik erlaubt es beispielsweise Mitarbeitenden des Facility Management, alle Gebäudedaten jederzeit bequem online abzurufen.

Innovative Konzepte werden möglich

Das Thema Digitalisierung ist beim Real Estate Investment Management der Credit Suisse bereits in der Strategie integriert: «Wir erstellen moderne Bürogebäude, die vollkommen digitalisiert sind und über höchst flexible Grundrisse verfügen», erklärt Beat Schwab. Im Zuge der Digitalisierung wird künftig ausserdem zunehmend die Sharing Economy Einzug halten. Dies bedeutet, dass Arbeitsplätze auf Zeit vermietet werden und hotelähnliche Bürokonzepte mit Concierge, Sitzungszimmern und Cafeteria entstehen. «Wir werden entsprechende Konzepte entwickeln und umsetzen», sagt Beat Schwab. Ein erster entsprechender Schritt wurde bereits mit dem innovativen Konzept Business Services gemacht. Dieses wurde in der Geschäftsliegenschaft Baslerpark in Zürich-Altstetten umgesetzt, die zur Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland (CSA RES) gehört. Es handelt sich dabei um einen Empfangsbereich und ein Online-Portal, über welche die eingemieteten Unternehmen und ihre Mitarbeitenden verschiedene persönliche und berufliche Dienstleistungen in Anspruch nehmen können. Das Konzept Living Services wiederum ist ein Angebot für das Wohnen mit ergänzenden Dienstleistungen, das ebenfalls über eine digitale Dienstleistungsplattform genutzt werden kann. Es ist heute bereits in 219 Häusern mit total 3758 Wohnungen verfügbar.

Vielfältige Effizienzgewinne erzielt

In der täglichen Arbeit der Fachpersonen des Credit Suisse Real Estate Investment Management ist das Digital Real Estate heute bereits in vielfacher Hinsicht Realität. So wurde 2015 beispielsweise ein hochmodernes Portfolio Management Tool eingeführt. Das Programm erlaubt es, das Portfolio anhand diverser Rauminformationen, wie beispielsweise den Leerständen oder den Fluktuationsraten, zu visualisieren. Im Bereich der Vermarktung von Liegenschaften werden mehr und mehr innovative Möglichkeiten der Onlinekommunikation genutzt. So können Interessenten gewisse Immobilien beispielsweise bereits vor der Besichtigung vor Ort auf virtuellen Rundgängen erkunden. Die Fachpersonen des Credit Suisse Real Estate Investment Management nutzen die Informationstechnik auch zur Unterstützung des Facility Management. So sind für die zuständigen Mitarbeitenden heute alle Gebäudedaten jederzeit bequem online abrufbar. Eine internetbasierte Anwendung vereinfacht zudem die Überwachung und Kontrolle des Energieverbrauchs einer Liegenschaft. Damit können Einsparpotenziale einfacher erkannt und Optimierungsmassnahmen analysiert werden.

Was bringt die Zukunft?

Für die Zukunft wird die Digitalisierung zahlreiche weitere Neuerungen ermöglichen. So werden die Mieter der Zukunft wohl auch von sogenannten Mieterplattformen oder speziellen Applikationen für Mobiltelefone profitieren. Sie vereinfachen die Organisation des Wohnens unter einem Dach und fördern den nachbarschaftlichen Austausch. Für die Eigentümer wiederum eröffnen sich durch die digitalen Bezahlssysteme völlig neue Möglichkeiten im Inkassobereich. Ein für die Branche äusserst gewichtiger Digitalisierungstrend ist das Building Information Modeling, kurz BIM genannt. Mit dieser Methode kann die Planung, Ausführung und Bewirtschaftung von Bauwerken mittels Software effizienter gestaltet werden. Bei Bauprojekten der Zukunft arbeiten die zahlreichen beteiligten Parteien an einem objektbasierten 3D-Modell. Es visualisiert alle relevanten Informationen und Änderungen, womit Missverständnisse und Fehlerkosten vermieden werden können. Dies zahlt sich aus: Gemäss Schätzungen können rund 50 % der Planungs- und Bauzeit eingespart werden, wenn alle Projektbeteiligten durchgängig mit BIM arbeiten.

Lake Geneva Park, Tolochenaz, digital erleben

[Zum virtuellen Rundgang >](#)

[Zum Video >](#)

[Zur Webseite >](#)



Die zunehmende Bedeutung des Onlineshoppings stellt Shoppingcenter vor Herausforderungen. Dank neuer Technologien und einer Weiterentwicklung zu sogenannten Lifecentern eröffnen sich aber auch grosse Chancen – für Betreiber, Verkäufer und Kunden. Die Kommunikation ist dabei ein strategischer Erfolgsfaktor.

Vom Shopping- zum Lifecenter



Die zunehmende Bedeutung des Onlineshoppings stellt Shoppingcenter vor Herausforderungen. In den vergangenen Jahren wuchs der Umsatz aus dem Onlinegeschäft der Schweizer Detailhändler überdurchschnittlich. Auch 2016 setzt sich das Wachstum fort. Die Credit Suisse rechnet gemäss ihrer Studie Credit Suisse Economic Research Retail Outlook 2015 mit mehr als einer Verdopplung des Onlinehandels bis 2020. Wie die Studie nahelegt, werden sich für den stationären Handel aus der wachsenden Bedeutung des Onlineshoppings sowohl Herausforderungen als auch Chancen ergeben.

Die Umfrage unter Entscheidungsträgern der Branche prognostiziert zwar, dass der Onlinehandel die Detailhandelsstrukturen nachhaltig beeinflussen wird. Die Befragten gehen jedoch davon aus, dass der stationäre Handel auch noch in 50 Jahren seine Daseinsberechtigung haben wird. Die Konsumenten wollen die Produkte fühlen, riechen und ausprobieren. Um die veränderten Bedürfnisse der Kunden vollumfänglich zu befriedigen, wird gemäss der Studie eine Verschmelzung von stationärem und Onlinehandel nötig. Diese Entwicklung ist bereits im Gange: So mieten mittlerweile auch umgekehrt reine Onlinehändler Flächen an, um ihre Produkte in Showrooms zu präsentieren. Der Onlineversandhändler Amazon eröffnete beispielsweise Ende 2015 seinen ersten stationären Buchladen in Seattle. Der Konzern will damit das Beste aus zwei Welten vereinen und platziert unter anderem neben jedem ausgestellten Buch auch die jeweilige Onlinebewertung.

Shoppingcenter entwickeln sich weiter

Auch dank ihrer traditionellen Rolle als soziale Treffpunkte werden Shoppingcenter künftig nicht durch den Onlinehandel verdrängt werden. Der Zweck der Shoppingcenter wird sich aber verändern. Sie werden sich gemäss den Prognosen zunehmend zu sogenannten Lifecentern weiterentwickeln. Diese bieten den Besuchern neben den klassischen Shoppingmöglichkeiten auch vielfältige Angebote aus den Bereichen Gastronomie, Unterhaltung, Wellness sowie einen Rahmen für Freizeit- und soziale Aktivitäten. Mit dem Ambiente einer abwechslungsreichen Erlebniswelt tun sich somit Differenzierungschancen auf.

Kommunikation als Erfolgsfaktor

Um ein Shoppingcenter im Markt und in der Wahrnehmung der Konsumenten ideal zu positionieren, sollten Betreiber heute aktiv den Dialog suchen und mit neuen Ideen überraschen. Sie müssen antizipieren und im Detail wissen, welche Erwartungen die Konsumenten in Zeiten des E-Commerce-Booms an das Einkaufen vor Ort stellen. Durch eine konsistente, integrierte Kommunikation können sich die Shoppingcenter Wettbewerbsvorteile erarbeiten. Neue Technologien und mobile Kommunikationsmöglichkeiten spielen dabei eine Schlüsselrolle.

Im Dialog mit den Kunden

Die Konsumenten von heute suchen emotionale Erlebnisse. Moderne Shoppingcenter schaffen solche Höhepunkte mittels spezieller Events, neuer Brands oder Social-Media-Inhalten. Das Einkaufszentrum Shoppi Tivoli, das zum Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss (CS REF Interswiss) gehört, hat seine Kommunikation entsprechend angepasst. Es richtet sich heute auch über die Kanäle Facebook, Twitter und Instagram an seine Kunden. Hier entstehen lebensnahe Geschichten rund um das

Angebot oder Promotionen, mit denen sich die Zielgruppe identifizieren kann. Die Kunden können auf diesem Weg unkompliziert mitreden, Wünsche einbringen und neue Ideen des Shoppingcenters bewerten. Die Betreiber wiederum erhalten zeitnah und unverfälscht wertvolle Hinweise zur Weiterentwicklung des Angebots.

Mit Überraschungseffekt zum Erfolg

Die Shoppingcenter der Zukunft hören ihren Kunden noch besser zu, überraschen diese mit neuen Angeboten und schaffen eine Wohlfühlatmosphäre. Wie Untersuchungen belegen, sprechen beispielsweise abwechslungsreiche Gastronomiekonzepte in Shoppingcentern neue Zielgruppen an und laden die Besucher zum Verweilen ein. Das Einkaufszentrum Shoppi Tivoli berücksichtigt dieses Kundenbedürfnis seit Juli 2016 mit einem **neuen vielfältigen Foodcourt**.

Für Shoppingcenter werden kreative Verkaufskonzepte wie etwa Pop-up-Stores oder Try-Stores immer wichtiger. Pop-up-Stores sind temporäre Geschäfte. Den potenziellen Kunden können noch unbekannte Marken präsentiert werden. Betreiber und Besucher wiederum profitieren dank des Konzeptes von einem stetig wechselnden Angebot und dem daraus resultierenden Überraschungseffekt.

Über Zukunftspotenzial verfügen auch sogenannte Try-Stores. In diesen «Ausprobier-Läden» können Besucher als potenzielle Kunden Produktneuheiten kostenlos testen, weiterempfehlen und so im besten Fall zu Stammkunden werden.



Daniela Zulauf Brühlhart, Head Communication Real Estate Investment Management

Daniela Zulauf Brühlhart ist seit 2013 verantwortlich für die Kommunikation des Real Estate Investment Management der Credit Suisse. Im Rahmen ihrer Masterarbeit für den Studiengang Communication Management & Leadership an der ZHAW Winterthur ist sie der Frage nachgegangen, welchen Herausforderungen sich Shoppingcenter gegenübersehen und welche Chancen sich im Zusammenspiel verschiedener Kommunikationskanäle eröffnen.

✉ daniela.zulauf@credit-suisse.com

Immobilienanlagegefässe im Überblick

Detaillierte Informationen über alle Fonds und Anlagegruppen:



credit-suisse.com/ch/realestate

Private und qualifizierte Anleger

> CS REF Siat

Anlagefokus: Hauptsächlich Mehrfamilienhäuser in Schweizer Gross- und Mittelzentren sowie deren Agglomerationen.

Investitionsraum: Schweiz



> CS REF Interswiss

Anlagefokus: Vorwiegend Liegenschaften mit kommerzieller Nutzung und Mischnutzungen in Städten oder deren Agglomerationen.

Investitionsraum: Schweiz



> CS REF Global

Anlagefokus: Ausschliesslich internationale Immobilien in Europa, Asien-Pazifik sowie Amerika. Erster börsenkotierter Schweizer Fonds mit dieser Ausrichtung.

Investitionsraum: International



> CS REF LivingPlus

Anlagefokus: Wohnformen mit integrierten Serviceleistungen, Seniorenzentren, Gesundheit und Wellness sowie zukunftsorientierte Wohnbaukonzepte an attraktiven Standorten.

Investitionsraum: Schweiz



> CS REF Green Property

Anlagefokus: Nachhaltige Projekte und Objekte an wirtschaftlich starken und urbanen Standorten. Erster Schweizer Immobilienfonds mit Fokus auf Nachhaltigkeit.

Investitionsraum: Schweiz



> CS REF Hospitality

Anlagefokus: Diversifiziert in Hospitality-Immobilien in der ganzen Schweiz. Kauf von Bestandesliegenschaften und Realisation von Bauprojekten.

Investitionsraum: Schweiz



Qualifizierte Anleger

> CS 1a Immo PK

Anlagefokus: Qualitativ hochstehende Geschäfts- und Wohnhäuser, gemischte Liegenschaften und Gewerbeliegenschaften sowie Projekte, die über Rendite- und Wertsteigerungspotenzial verfügen.

Investitionsraum: Schweiz



> CS REF International

Anlagefokus: Ausschliesslich internationale Immobilien. Erster Schweizer Immobilienfonds mit dieser Ausrichtung für qualifizierte Anleger.

Investitionsraum: International



> CS REF LogisticsPlus

Anlagefokus: Logistikbauten und logistiknahe Liegenschaften in der Schweiz. Erster Schweizer Immobilienfonds mit dieser Ausrichtung.

Investitionsraum: Schweiz



Steuerbefreite Schweizer Vorsorgeeinrichtungen

> CSA RES

Anlagefokus: Mehrheitlich im Bereich Wohnen. Ideale Diversifikation der Immobilien bezüglich Nutzung, Altersstruktur sowie geografischer Verteilung.

Investitionsraum: Schweiz



> CSA RES Commercial

Anlagefokus: Kommerzielle Immobilien. Primär Liegenschaften mit Büro- und Verkaufsflächen, ergänzt mit Anlagen anderer kommerzieller Nutzungsarten.

Investitionsraum: Schweiz



> CSA RES Residential

Anlagefokus: Wohnliegenschaften in der ganzen Schweiz.

Investitionsraum: Schweiz



> CSA RE Germany

Anlagefokus: Kommerzielle Immobilien in wichtigen Wirtschaftszentren Deutschlands.

Investitionsraum: Deutschland



Die Vielfalt unseres Immobilienportfolios

Im Video: Ausgesuchte Immobilien rund um den Globus



360 Grad Immobilienmanagement

Fünf Phasen zeichnen unser umfassendes Portfoliomanagement aus. In jeder Phase profitieren Anleger von spezifischem Know-how.

Strukturierter Portfoliomanagementprozess:

Produkt- und Portfoliomanagement

Verantwortlich für die Performance der Liegenschaftensportfolios. Bestimmt die Anlagestrategie, trifft Anlageentscheidungen und überwacht Kosten und Erträge. Erster Kontakt für Anleger, Analysten und Vertriebskanäle.

Research, Strategie, Risikomanagement

Research-basierte Strategie kombiniert mit profunder Praxiserfahrung der Teams vor Ort, durchgängiges und effizientes Risikomanagement.

Akquisition und Verkauf

Due-Diligence-Prüfung, Umsetzung der Produktstrategien durch die Akquisition oder den Verkauf von Liegenschaften.

Immobilienentwicklung und Bau

Erkennen von Ertrags- und Wertsteigerungspotenzialen und Initiieren, Planen und Realisieren von Neubauten, Umbauten und Renovationen.

Asset Management

Entwickeln und Umsetzen von Objektstrategien sowie die Optimierung der Kosten, Erträge und Energieeffizienz der Bestandesliegenschaften.

Reporting und Controlling

Prüfung der Strategie und der Portfolioziele. Erstellen von Kundenberichten.



CS REF Siat

Idyllisches Wohnen Im Giessen

Die Stadt Dübendorf erfreut sich wachsender Beliebtheit. Am Ufer der Glatt entsteht das Wohnquartier Im Giessen. Dieses wird das Portfolio des Immobilienfonds CS REF Siat um mehrere attraktive Liegenschaften erweitern.



Samuel Egger
Fondsmanager CS REF Siat

- MAS Real Estate (Curem), Uni Zürich
- MA in Management, Uni Fribourg
- Seit 2010 beim Real Estate Investment Management der Credit Suisse

✉ samuel.egger@credit-suisse.com



Acht Kilometer nordöstlich des Stadtzentrums von Zürich befindet sich die Stadt Dübendorf, die heute rund 27 000 Einwohner zählt und weiter wächst. Im Auftrag des Credit Suisse Real Estate Fund Siat (CS REF Siat) wird hier eines der attraktivsten Wohnquartiere Dübendorfs gebaut. Idyllisch am Ufer der Glatt gelegen, entstehen etwa 380 Mietwohnungen im mittleren Preissegment. Hinzu kommen Angebote für betreutes Wohnen sowie Räumlichkeiten für Kleingewerbe.

«Unterschiedliche Wohnungstypen sorgen für eine optimale Durchmischung und eine strategische Entwicklung des Quartiers.»

Samuel Egger, Fondsmanager

Wohnungen ab 2018 bezugsbereit

Der Giessenhof ist das Ergebnis eines im Herbst 2014 durchgeführten Studienauftrages mit sechs ausgewählten Architekturbüros. Die Liegenschaft entsteht auf einem inzwischen ungenutzten Teil eines früheren Industrieareals. Bis 2018 respektive 2019 werden hier zunächst die beiden Gebäude Giessenhof und Giessenturm erstellt. Diese befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Giessenplatz, dem Ufer der Glatt sowie einem speziell konzipierten Garten. Letzterer ist öffentlich zugänglich und wird den künftigen Quartiermittelpunkt bilden. In einem weiteren Schritt sollen zwei bis drei weitere Gebäude gebaut werden.



Der speziell konzipierte Garten direkt am Ufer der Glatt ist öffentlich zugänglich und bildet ab 2018 den Mittelpunkt des Quartiers Im Giessen.

Giessenhof bildet Auftakt

Das erste Gebäude des neuen Wohnquartiers, der Giessenhof, verfügt über fünf Etagen und überzeugt mit ruhiger Silhouette und optimaler Gebäudetiefe. Die Architektursprache widerspiegelt die Umgebung und die Bestandesliegenschaften in der Nähe. Die Erschliessung des Areals hat bereits begonnen, so dass im Herbst 2016 mit den Bauarbeiten angefangen werden kann. Für Mitte 2017 ist der Start für die Bauarbeiten am zweiten Gebäude, dem Giessenturm, geplant. Mit einer Höhe von rund 85 Metern wird dieser nicht nur Ausblicke bis weit hinaus in die Region bieten, sondern auch das Wahrzeichen des neuen Wohnquartiers bilden. Optimale Grundrisse und ausgesuchte Materialien runden das Angebot ab und sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.

Ganzheitlicher Ansatz

Das Projekt Im Giessen wurde mit Methoden der nachhaltigen Raumentwicklung geplant. Bei der Projektplanung spielten Faktoren wie ein demografisch durchmischtes Wohnen, die Aufwertung des Glattrausms sowie Wohnen im Alter eine grosse Rolle. Auch hinsichtlich der baulichen Umsetzung punktet das Projekt mit überzeugenden Nachhaltigkeitsmerkmalen. Werner Meier, Architekt des Giessenhofs und Partner des verantwortlichen Architekturbüros A.D.P. Walter Ramseier Partner, erklärt: «Der Blockrand ist der ideale Bautypus an diesem Ort und nimmt Bezug auf die Bauten und Materialien der Umgebung. Zudem profitieren die Bewohner des Giessenhofs von einem ruhigen und identitätsstiftenden Innenhof.»

Erfolgreiche Emission des CS REF Siat

Durch eine erfolgreiche Kapitalerhöhung flossen dem CS REF Siat Neugelder in der Höhe des Maximalbetrags von CHF 174,6 Mio. zu. Es wurden 1 187 592 neue Anteile zum Ausgabepreis von CHF 147,00 netto je Anteil ausgegeben. Die Liberierung der neuen Anteile erfolgte am 9. September 2016. Der Emissionserlös wird für das weitere Wachstum des qualitativ hochwertigen Immobilienportfolios verwendet.

CS REF Siat (Valor 1 291 370)



Wohnimmobilien

Kennzahl per Geschäftsjahr	30.09.2011	30.09.2012	30.09.2013	30.09.2014	30.09.2015
Verkehrswert der Liegenschaften in Mio. CHF	2 169,4	2 237,6	2 330,4	2 440,6	2 648,0
Fremdfinanzierungsquote (in % der Verkehrswerte)	15,18	15,83	17,40	20,29	14,20
Performance in %	8,80	5,25	-1,10	7,65	13,85
Anlagerendite in %	6,20	6,60	5,88	5,04	8,80
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV) in %	0,77	0,76	0,75	0,73	0,73
Mietzinsausfallquote in %	2,65	2,57	2,97	3,34	3,53

Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse. In den Performanceangaben sind die bei Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen erhobenen Kommissionen und Kosten nicht berücksichtigt. Quelle: Jahresberichte per 30. September, Credit Suisse AG (Kennzahlen gemäss SFAMA Fachinformation vom 23.10.2013)

CS REF Interswiss

Neuer Foodcourt im Shoppi Tivoli

Das Shoppi Tivoli in Spreitenbach, das zum Immobilienportfolio des CS REF Interswiss gehört, ist auch sehr innovativ im Bereich Gastronomie. Seit kurzem lockt ein neuer Foodcourt mit einem vielfältigen kulinarischen Angebot ins Shoppingcenter.



Radhia Rüttimann
Fondsmanagerin CS REF Interswiss

- MAS Real Estate Management HWZ
- Executive Diploma HSG in Supply Chain and Logistics Management und European Master Logistician Certificate
- Seit 2004 beim Real Estate Investment Management der Credit Suisse

✉ radhia.ruettimann@credit-suisse.com

Das Shoppi Tivoli liegt in einer der wachstumsstärksten Regionen der Schweiz und ist nur acht Kilometer von Zürich entfernt. Besucher finden hier 150 Marken aus den Bereichen Mode, Kinder, Multimedia, Freizeit, Sport und Wohnen. «Wir sind überzeugt vom Konzept des Shoppi Tivoli», sagt Fondsmanagerin Radhia Rüttimann. «Deshalb haben wir unseren Anteil in den vergangenen Jahren auch ausgebaut.» Das Shoppi Tivoli ist eines der wichtigsten Investments im Portfolio des Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss (CS REF Interswiss). (Shoppi und Center Mall sind im Alleineigentum des CS REF Interswiss, Tivoli ist ein Stockwerkeigentum und gehört zu rund 20 % dem Fonds).

Investitionen zahlen sich aus

Ein Teil der Flächen im Besitz des Fonds liegen im Gebäudeteil Tivoli. In den vergangenen Monaten wurden verschiedene Investitionen getätigt, um diesen optimal für die Besucher zu erschliessen. Eine neue Rolltreppe führt von der Tivoli Mall direkt in den ersten Stock. Radhia Rüttimann freut sich: «Wir konnten die Genossenschaft Migros Aare für ein Fitnessprojekt im Tivoli begeistern.» Seit Ende 2015 bietet das Fitnesszentrum FlowerPower30 auf rund 1 130 m² ein breit gefächertes Sportangebot. Das schweizweit einzigartige Trainingskonzept ermöglicht Mitgliedern, sich im To-go-Prinzip nach Lust und Laune ihr Bewegungs-, Entspannungs- und Ernährungsprogramm zusammenzustellen.



Das To-go-Prinzip ermöglicht den Mitgliedern des FlowerPower30 ihr ganzheitliches Fitness- und Gesundheitsprogramm individuell zusammenzustellen.

Das Zentrum des Foodcourts bildet die SPIGA Caffè Bar. Sie versorgt die Gäste ganztags mit Kaffee, Snacks und frischen Säften.



Private und qualifizierte Anleger



Die gesunde Verpflegung im Foodcourt ist neben dem Einkaufserlebnis ein wichtiger Bestandteil im neuen Mood-Management des Shoppi Tivoli.

RISTORANTE SPIGA

Elicor
Farfall
Ferret
Filinde
Fricelli
Lunghi
G
Gnocch
L
Lasagr
Lumac
Macch
gnocch
Mezze
Rigate
Midoll
P Pa
e Fien
Candel
Mezzi
Penne
Piccag
Pizzoc
Radiat
Ricci



Der neue Foodcourt bietet
250 Sitzplätze und umfasst
vier Gastronomiekonzepte:
Salate & Burger, italienische
Küche, Wok und Sushi.

Neuer Foodcourt sorgt für leibliches Wohl

Als weiterer Besuchermagnet funktioniert der neue Foodcourt im Tivoli. Er wird vom renommierten Gastronomieunternehmen SV Schweiz betrieben und bietet auf über 800 m² vier innovative Gastrokonzepte mit 250 Sitzplätzen. Centerleiter Patrick Stäuble ist überzeugt: «Das Mood-Management wird für Shoppingcenter immer wichtiger. Der Kunde will sich wohlfühlen und sucht ein Einkaufserlebnis inklusive einer grossen, frisch zubereiteten Auswahl bei der Verpflegung. Mit dem neuen Foodcourt erweitern wir unser Angebot und decken genau diese Bedürfnisse ab.»

«Mit dem Foodcourt profitieren die Besucher von einem noch grösseren, erstklassigen, kulinarischen Angebot.»

Radhia Rüttimann, Fondsmanagerin

Im Foodcourt findet jeder ein Menü nach seinem Geschmack und kann im gemütlichen Sitzbereich mit Freunden und Familie gemeinsam essen.

[Webseite Shoppi Tivoli](#)



CS REF Interswiss (Valor 276 935)

Kommerzielle Immobilien



Kennzahl per Geschäftsjahr	30.09.2011	30.09.2012	30.09.2013	30.09.2014	30.09.2015
Verkehrswert der Liegenschaften in Mio. CHF	1 682,6	1 790,9	2 041,8	2 206,7	2 265,5
Fremdfinanzierungsquote (in % der Verkehrswerte)	18,10	16,47	24,17	28,86	23,76
Performance in %	4,11	2,40	-6,21	9,41	3,37
Anlagerendite in %	5,72	6,35	4,72	5,21	4,59
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV) in %	0,71	0,70	0,69	0,67	0,69
Mietzinsausfallquote in %	2,61	3,66	5,11	5,94	7,16

Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse. In den Performanceangaben sind die bei Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen erhobenen Kommissionen und Kosten nicht berücksichtigt. Quelle: Jahresberichte per 30. September, Credit Suisse AG (Kennzahlen gemäss SFAMA Fachinformation vom 23.10.2013)

CS REF Global

Portfolioausbau mit Investition in Denver

Der CS REF Global baut sein globales Portfolio im nordamerikanischen Immobilienmarkt aus. In der wirtschaftsstarke Stadt Denver konnte eine langfristig vermietete Büroimmobilie erworben werden.



Die zukunftssträchtige
Büroliegenschaft
4555 Airport Way liegt in
kurzer Reisedistanz
zum Flughafen Denver.



Francisca Fariña Fischer
Fondsmanagerin CS REF Global

- MSc ETH Zürich in Architektur
- Seit 2006 beim Real Estate Investment Management der Credit Suisse

✉ francisca.farinafischer@credit-suisse.com

Der Immobilienfonds Credit Suisse Real Estate Fund Global (CS REF Global) führte 2015 erfolgreich eine Kapitalerhöhung durch und baut derzeit das Portfolio weiter aus. Dabei stehen insbesondere Immobilien im nordamerikanischen Markt im Fokus. Dieser überzeugt unter anderem mit seiner Liquidität und der positiven Mietmarktentwicklung. Fondsmanagerin Francisca Fariña Fischer sagt: «Nachdem wir im Frühjahr 2016 eine Geschäftsimmoblie in Seattle erworben haben, konnten wir nun in eine zukunftssträchtige Büroimmobilie in Denver investieren.»

Neben Städten wie New York und Los Angeles gibt es in den USA über 70 weitere Metropolen, die Einwohnerzahlen von mehr als einer Viertelmillion aufweisen. Solche sogenannten sekundären Städte können Immobilienanlegern interessante Einstiegsmöglichkeiten bieten, wenn sie wie Denver über eine solide wirtschaftliche Grundlage verfügen, die langfristig von einer positiven wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung angetrieben wird. «Städte wie Denver profitieren stark davon, dass Unternehmen ihre Geschäftstätigkeit zunehmend an kostengünstigere Standorte ausserhalb der grössten US-Städte verlegen», sagt Francisca Fariña Fischer.

Denvers Immobilienmarkt überzeugt

Denver ist die Hauptstadt des Bundesstaates Colorado und weltweit bekannt als Standort von Öl- und Gasunternehmen. Tatsächlich ist die Wirtschaftsstruktur der Stadt heute sehr breit gefächert. In Denver sind viele Unternehmen aus der Technologie- und der Finanzbranche, aber auch aus den Bereichen Biotechnologie und Dienstleistungen tätig. In den vergangenen Jahren konnte die Metropole ein starkes Wachstum von Wirtschaftskraft sowie Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahlen verbuchen, das sich gemäss Prognosen auch in den kommenden Jahren fortsetzen wird.

Der Immobilienmarkt in Denver zeichnet sich seit längerem durch steigende Mietpreise und sinkende Leerstandsquoten aus. Aktuell baut die Stadt ihre Infrastruktur, wie beispielsweise den öffentlichen Verkehr, massiv aus. Dies wird ihre Attraktivität sowohl für Unternehmen wie auch für Wohnungssuchende zusätzlich steigern.

«Die neuakquirierte Büroimmobilie in Denver passt perfekt zu unserer Expansionsstrategie im nordamerikanischen Markt.»

Francisca Fariña Fischer, Fondsmanagerin

Prestigeträchtige Immobilie an attraktiver Lage

Die im Jahr 2008 erbaute Büroliegenschaft 4555 Airport Way liegt im Gateway Business Park nordöstlich der Innenstadt von Denver und auf halbem Weg zum internationalen Flughafen. Die Immobilie ist langfristig an das Unternehmen Kärcher Nordamerika vermietet, den Weltmarktführer für Reinigungstechnik.

Die vierstöckige Liegenschaft wies per 01.02.2016 einen Verkehrswert von mehr als USD 20 Mio. auf und bietet eine Mietfläche von rund 8 100 m² sowie über 330 Parkplätze. Das Gebäude wird durch eine repräsentative Lobby betreten, die über Wandverkleidungen und Bodenbeläge aus Granit verfügt. Neben den grosszügigen Büroflächen finden sich in dem Gebäude verschiedene Konferenzzimmer, Pausen- und Lagerräume. Den Mitarbeitenden stehen ein Fitnessraum und eine Cafeteria zur Verfügung.

Die Umgebung der Liegenschaft bietet mit der Nähe zu Wohnvierteln und einer Vielzahl von Hotels, Restaurants und Läden erstklassige Rahmenbedingungen. Eine 2016 neu eröffnete Zughaltestelle bietet Anschluss an das rasch wachsende öffentliche Verkehrsnetz der Stadt. Das Zentrum von Denver kann in rund 20 Minuten, der Flughafen in nur 12 Minuten Reisezeit erreicht werden.

CS REF Global (Valor 13 985 167)



Auslandsimmobilien

Kennzahl per Geschäftsjahr	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
Verkehrswert der Liegenschaften in Mio. CHF	296,8	309,1	323,6	308,3
Fremdfinanzierungsquote (in % der Verkehrswerte)	27,08	34,59	33,94	25,23
Performance in %	3,90	-9,49	10,00	3,65
Anlagerendite in %	1,57	2,19	5,71	1,79
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV) in %	0,92	1,17	1,12	0,98
Mietzinsausfallquote in %	0,32	2,14	10,41	7,69

Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse.
 In den Performanceangaben sind die bei Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen erhobenen Kommissionen und Kosten nicht berücksichtigt.
 Lancierung 29.11.2011, erster Geschäftsabschluss 31.12.2012
 Quelle: Jahresberichte per 31. Dezember, Credit Suisse AG (Kennzahlen gemäss SFAMA Fachinformation vom 23.10.2013)

CS REF LivingPlus

Modernes Wohnen im Traditionsviertel

Im Herbst 2016 startet im Nordosten der Stadt Basel der Bezug der 137 Mietwohnungen im Sky Lights Schoren. Die beiden modernen Wohnhochhäuser bieten urbanen Lebensstil mit Weitblick und werden von den Immobilienanlagegefässen CS REF LivingPlus (Schorenweg 36) und CS REF Siat (Schorenweg 38) gemeinsam realisiert.



Stefan Bangerter
Fondsmanager CS REF LivingPlus

- MAS Real Estate (Curem), Uni Zürich
- MBA, Uni Rochester und Bern
- Seit 2003 beim Real Estate Investment Management der Credit Suisse

✉ stefan.bangerter@credit-suisse.com

Im nördlichen Teil des Wohnquartiers Hirzbrunnen im Nordosten der Stadt Basel liegt das Areal Schoren. In einer Grünanlage, ähnlich einem Park, werden hier derzeit die beiden modernen Wohnhochhäuser Sky Lights Schoren bezogen. Sie bringen neuen Schwung und modernste Architektur in das beliebte Traditionsviertel. Zeitgleich zum neuen und komfortablen Wohnangebot entstehen in Gehdistanz eine neue Primarschule sowie ein Kindergarten.

Das Wohnhochhaus am Schorenweg 36, das im Portfolio des CS REF LivingPlus realisiert wird, umfasst 19 Geschosse und 72 Wohnungen mit einem interessanten Wohnungsmix. Neben einer hervorragenden Infrastruktur und einer einmaligen Aussicht bieten die Liegenschaften den Mietern im Alltag modernste Zusatzdienstleistungen im Haushalt an. Vom einfachen Reinigungsdienst bis zum vertrauensvollen Ferienservice: Die Dienstleistungen von LIVING SERVICES stehen den Bewohnern rund um die Uhr zur Verfügung.

«Das Wohnbauprojekt verbindet die Vorzüge von Minergie-zertifiziertem Wohnen mit einer Toparchitektur und naturnaher Stadtrand-Lage.»

Stefan Bangerter, Fondsmanager

Neben den komfortablen Mietleistungen können sich die Bewohner auch über die Lage der Immobilie sowie deren nachhaltige Bauweise freuen. «Das Wohnbauprojekt verbindet die Vorzüge von Minergie-zertifiziertem Wohnen mit einer Toparchitektur und naturnaher Stadtrandlage», erklärt Stefan Bangerter, Fondsmanager des CS REF LivingPlus.

Info

Sky Lights Schoren

Hochhaus C1 (CS REF LivingPlus)

- Schorenweg 36
- 19 Geschosse
- 5 486 m² Wohnfläche
- 72 Wohnungen
- 34 x 2.5 Zi. / 27 x 3.5 Zi. / 11 x 4.5 Zi.
- Anlagekosten: CHF 40 040 000

Hochhaus C2 (CS REF Siat)

- Schorenweg 38
- 17 Geschosse
- 4 894 m² Wohnfläche
- 65 Wohnungen
- 31 x 2.5 Zi. / 26 x 3.5 Zi. / 8 x 4.5 Zi.
- Anlagekosten: CHF 35 840 000



Die Wohnungen im Sky Lights Schoren überzeugen mit viel Tageslicht und beeindruckender Aus- und Weitsicht.



Viel Platz und Licht

Die Wohnungen sind grosszügig gestaltet und bieten Platz für unterschiedliche Bewohnerstrukturen. Egal ob schicke Singlewohnung, gemütliches Heim für Paare oder grosszügige Familienwohnung – alle Wohnungstypen haben einen hochwertigen Ausbaustandard.

«Noch vor Fertigstellung der Immobilie konnten wir eine Vermietungsquote von rund 85 % verzeichnen.»

Stefan Bangerter, Fondsmanager

Im Eingangsbereich sind praktische Einbauschränke vorhanden, ein Teil davon wird als Nische für ein Kombigerät zum Waschen und Trocknen genutzt.

Die optimale Ausrichtung der Gebäude garantiert viel Tageslicht. Alle Wohnungen haben grosse Fenster und Loggien, dank denen man die hervorragende Aus- und Weitsicht geniessen kann. Damit entspricht die Liegenschaft den Wohnansprüchen der heutigen Zeit, wie die Vermietungsquote bestätigt: Sie lag bereits im Sommer 2016, noch vor Fertigstellung der Immobilie, bei rund 85 %.



Alle Wohnungen im Sky Lights Schoren verfügen über einladende Loggien und einen hochwertigen Ausbaustandard.

Das grüne Wohlfühlquartier

Das Hirzbrunnenquartier gehört zu den beliebtesten Wohnvierteln Basels und ist über die städtische Grenze hinaus für seinen grossen Grünflächenanteil bekannt. 1920 entstanden hier die ersten Siedlungen. In den 60er-Jahren wurden die ersten Hochhäuser errichtet. Seither erfuhr das Viertel kaum Veränderungen.

Neben den vielen Grünflächen schätzen die Anwohner vor allem auch das Quartierleben. Das Viertel bietet eine eigene Zeitung, einen Quartiertreffpunkt sowie einen neutralen Quartierverein. Dies alles macht Hirzbrunnen zu einem Wohlfühlquartier mit attraktivem Wohnraum im Grünen.

Erfolgreiche Emission des CS REF LivingPlus

Durch eine erfolgreiche Kapitalerhöhung flossen dem CS REF LivingPlus Neugelder in der Höhe des Maximalbetrags von CHF 170 Mio. zu. Es wurden 1 604 166 neue Anteile zum Ausgabepreis von CHF 106.00 netto je Anteil ausgegeben. Die Liberierung erfolgte per 17. Juni 2016. Der Emissionserlös wird primär für den weiteren Ausbau des Immobilienportfolios sowie für die Reduzierung des Fremdkapitalanteils verwendet.

Webseite Sky Lights Schoren



CS REF LivingPlus (Valor 3 106 932)



Wohnen mit Service / Seniorenimmobilien

Kennzahl per Geschäftsjahr	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
Verkehrswert der Liegenschaften in Mio. CHF	2 114,0	2 222,4	2 325,4	2 397,7	2 505,7
Fremdfinanzierungsquote (in % der Verkehrswerte)	12,06	15,98	11,91	14,53	18,42
Performance in %	2,16	5,56	5,11	13,33	-1,54
Anlagerendite in %	4,40	3,46	4,47	3,23	3,99
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV) in %	0,67	0,67	0,67	0,67	0,67
Mietzinsausfallquote in %	6,38	7,20	6,54	5,86	5,28

Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse. In den Performanceangaben sind die bei Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen erhobenen Kommissionen und Kosten nicht berücksichtigt. Quelle: Jahresberichte per 31. Dezember, Credit Suisse AG (Kennzahlen gemäss SFAMA Fachinformation vom 23.10.2013)

CS REF Green Property Vereinigung mit CS REF PropertyPlus


Per 1. Juli 2016 wurden die Immobilienfonds CS REF Green Property und CS REF PropertyPlus vereinigt. Als vereinigter Fonds geht der CS REF Green Property hervor. Dieser baut damit seine Führung als grösster Schweizer Immobilienfonds für nachhaltige Immobilienanlagen weiter aus.



Urs Frey
Fondsmanger CS REF Green Property

- MAS Immobilienmanagement, Hochschule Luzern
- Seit 2010 beim Real Estate Investment Management der Credit Suisse

✉ urs.frey@credit-suisse.com



Perfekt integriert in der urbanen Dynamik und der hervorragenden verkehrstechnischen Anbindung des Berner Stadtteils WankdorfCity zeichnet sich das Dienstleistungsgebäude Twist Again seit August 2016 durch das erste Zertifikat des neuen Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS 2.0 aus.

Der Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus wurde 2004 als Neubaufonds lanciert. Er investierte in Liegenschaften mit kommerzieller Nutzung, gemischten Bauten sowie Wohnbauten an wirtschaftlich attraktiven Standorten in der Schweiz. Der Credit Suisse Real Estate Fund Green Property startete 2009. Er investiert in qualitativ hochwertige Neubauprojekte, die sich in starken Schweizer Wirtschaftsregionen befinden. Bei der Auswahl der Neubauprojekte wird der Fokus auf deren Nachhaltigkeit gelegt. Ziel ist es, dass Objekte und Projekte die strengen Anforderungen von greenproperty, dem Gütesiegel für nachhaltige Immobilien, erfüllen. Seit 2010 verfolgt der CS REF PropertyPlus das gleiche Ziel und strebt ebenfalls an, dass Neubauten das Gütesiegel greenproperty erreichen. So haben beide Fonds in Zug je ein Baufeld des 2012 fertiggestellten Gebäudekomplexes Foyer erworben. Diese Liegenschaft ist nicht nur mit dem Gütesiegel greenproperty zertifiziert, sondern ebenso mit den Labels Minergie und LEED ausgezeichnet. Dank dieser Vielzahl an Zertifizierungen nimmt die Immobilie unter den nachhaltigen Bürogebäuden in der Schweiz eine der Spitzenpositionen ein.

Die namhaften Rykart Architekten haben mit Twist Again ein modernes, lichtdurchflutetes Gebäude konzipiert, das sich durch eine Schichtung der Etagen mit dazwischenliegenden, rundum auskragenden orthogonalen Geschossplatten auszeichnet.



«Mit der Vereinigung per 1. Juli 2016 wird der CS REF Green Property der fünftgrösste Immobilienfonds im Schweizer Markt.»

Urs Frey, Fondsmanager

Die Zusammenführung dient der Straffung der Produktpalette sowie einer klaren Positionierung und führt somit zu einer verbesserten Produkttransparenz für die Anleger. Gemessen an den Verkehrswerten per Mitte 2016, beträgt die neue Grösse des CS REF Green Property insgesamt CHF 2 256,3 Mio. Dies führt an der Börse zu einer höheren Liquidität und ermöglicht Anlegern so eine bessere Handelbarkeit ihrer Anteile.



Die lichtdurchfluteten Büroflächen des 3. Obergeschosses werden im Edelrohbau vermietet. Das eröffnet den Mietern ihr individuelles Bürokonzept zu verwirklichen – egal ob Open-Space-, Zellen- oder Kombibüros.

Strenge Nachhaltigkeitsanforderungen erfüllt

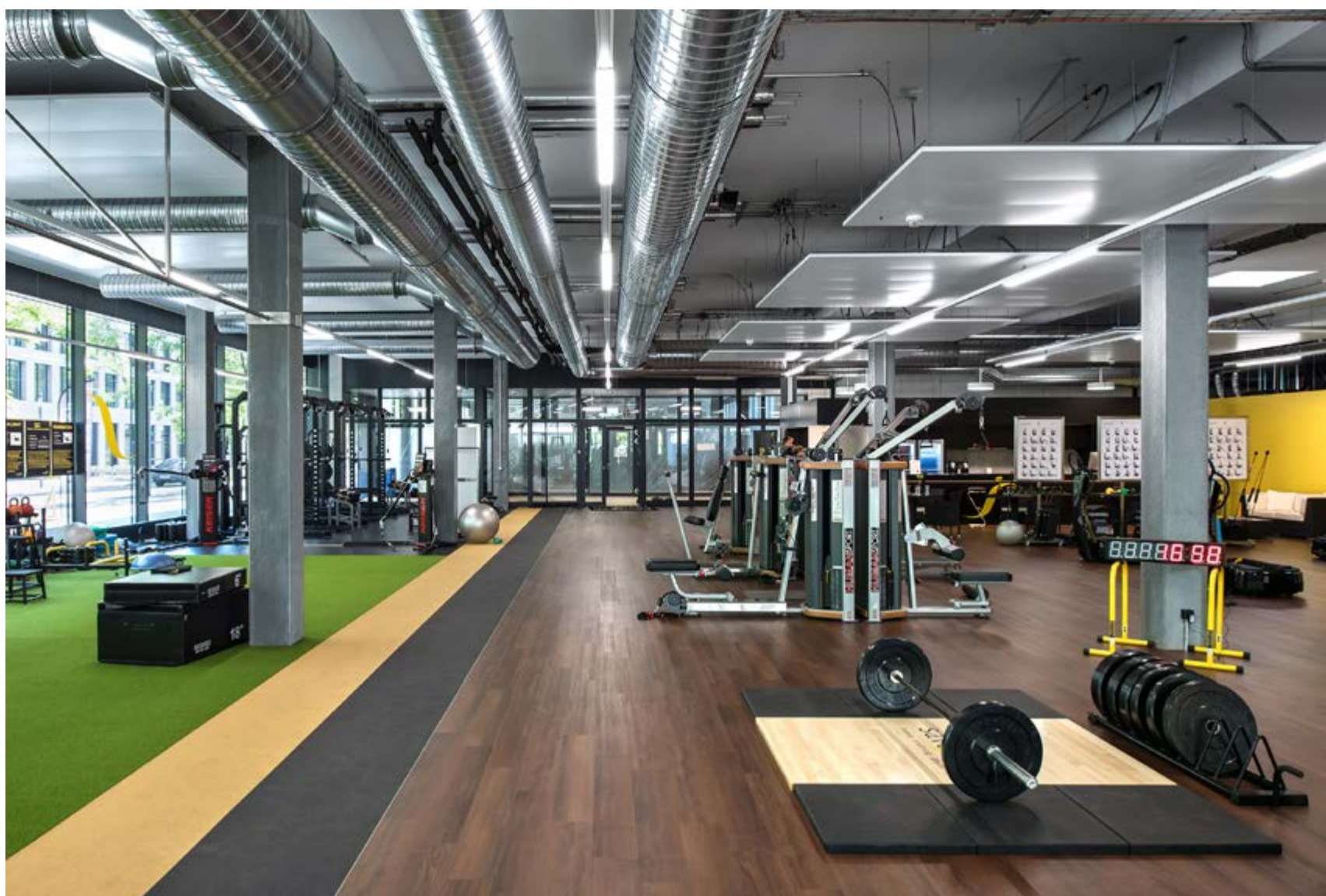
Wichtige Voraussetzung für die Vereinigung beider Fonds war die unveränderte Beibehaltung der strengen Nachhaltigkeitsanforderungen des CS REF Green Property. Deshalb wurden sämtliche Liegenschaften des CS REF PropertyPlus im Frühjahr 2015 von unabhängigen Experten einem Green-Check unterzogen. Damit wurde sichergestellt, dass das Portfolio die strengen Nachhaltigkeitsanforderungen erfüllt. In der Folge konnte im Sommer 2015 der Fondsvertrag des CS REF PropertyPlus angepasst und die Nachhaltigkeitsbestimmungen des CS REF Green Property übernommen werden.

«Oberstes Credo bei der Zusammenführung der beiden Fonds war die unveränderte Beibehaltung der strengen Nachhaltigkeitsanforderungen des CS REF Green Property.»

Urs Frey, Fondsmanager



Das 2016 fertiggestellte Gebäude Twist Again verleiht dem neuen Quartier mit seiner auffallenden Fassade einen prägnanten Impuls und schafft auf rund 16 500 m² Platz für über 800 hochmoderne Arbeitsplätze.



Durch den Standort in Berns modernstem Geschäftsviertel profitieren auch die Mieter des Twist Again von einem wachsenden Angebot an Gastronomiebetrieben, Läden sowie Fitness- und Wellnessmöglichkeiten.

Bei der Auswahl der Projekte liegt der Fokus des vereinigten Fonds unverändert auf deren Nachhaltigkeit. Das bedeutet, dass die Liegenschaft die strengen Anforderungen von greenproperty, dem Gütesiegel für nachhaltige Immobilien des Real Estate Investment Management der Credit Suisse, erfüllen sollte. Dieses bewertet Immobilien hinsichtlich qualitativer und quantitativer Kriterien in den Bereichen Nutzung, Infrastruktur, Energie, Materialien und Lebenszyklus. Berücksichtigt werden dabei sowohl ökologische wie auch ökonomische und soziale Aspekte. Damit will der CS REF Green Property seine Führungsrolle bei nachhaltigen Immobilien weiter ausbauen. Exemplarisch dafür ist die Auszeichnung des Dienstleistungsgebäudes Twist Again im Berner Stadtteil WankdorfCity im August 2016 mit dem ersten Zertifikat des neuen Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS 2.0.

Kennzahlen



Für das laufende Geschäftsjahr können nach der Vereinigung noch keine Kennzahlen für den CS REF Green Property ausgewiesen werden. Über Kennzahlen vor der Vereinigung geben frühere Geschäftsberichte der beiden Fonds Auskunft. Die ersten Kennzahlen des neuen CS REF Green Property werden mit Geschäftsabschluss per Ende 2016 publiziert.

CS REF Hospitality Wertsteigerung dank Renovierung

Das Dorint Hotel in Basel, das zum Immobilienfonds CS REF Hospitality gehört, überzeugt nach einer erfolgreichen Renovierung mit einem frischen und modernen Erscheinungsbild.



Christophe Piffaretti
Fondsmanger CS REF Hospitality

- BSc Economics HEC Lausanne / Executive MBA
- BSc Hospitality Management, École Hôtelière Lausanne
- Seit 2014 beim Real Estate Investment Management der Credit Suisse

✉ christophe.piffaretti@credit-suisse.com

Die Stadt Basel ist nicht nur renommierte Kunst- und Kulturmetropole und wichtiger Wirtschaftsknotenpunkt, sondern auch das grösste Messezentrum der Schweiz. Allein die berühmte Mustermesse Basel zieht alljährlich über 130 000 Besucher an. Direkt an das Messegelände angrenzend befindet sich das 3-Sterne-Superior-Hotel Dorint, das sich bei Geschäftsreisenden, aber auch bei Touristen grosser Beliebtheit erfreut. Das 2002 erbaute Hotel umfasst 171 Zimmer, vier Sitzungszimmer, einen Fitnessraum und eine Tiefgarage. Das Restaurant Côté Jardin sorgt mit seiner mediterranen Küche für das leibliche Wohl der Gäste.

«Aktuell verfügt das Portfolio über einen Hotelanteil von 59 %. Das Segment der Budget- und Mittelklassehotels in Städten und Zentren bietet zunehmend attraktive Renditen.»

Christophe Piffaretti, Fondsmanager

Der Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality (CS REF Hospitality) erwarb die Immobilie 2011 mittels einer Sale-and-Rentback-Transaktion. Dabei wurde das Hotelgebäude nach dem Erwerb wieder langfristig an die Hotelbetreiberin zurückvermietet – ganz zum Vorteil beider Parteien.

Im Gespräch Christophe Piffaretti

Der Immobilienfonds CS REF Hospitality will sich in Zukunft verstärkt im Segment der Budget- und Mittelklassehotels engagieren. Der Fondsmanager erklärt die Hintergründe.

Jetzt lesen



Dank umfangreicher Renovierungsarbeiten erstrahlt das Dorint Hotel in neuem Glanz.





171 Zimmer umfasst
das im Jahr 2002 erbaute
Dorint Hotel in Basel.

Renovierung erfolgreich umgesetzt

Im Rahmen einer Analyse, welche die Optimierung und nachhaltige Verbesserung der Erträge zum Ziel hatte, zeigte sich für die Immobilie ein signifikantes Wertsteigerungspotenzial, das mit einer sanften Renovierung erschlossen werden konnte. Seit 2012 wurden sämtliche Hotelzimmer sowie das Restaurant, die Bar und der Fitnessraum renoviert. Die Arbeiten wurden in der Nebensaison etappenweise durchgeführt, sodass die Beeinträchtigung des Hotelbetriebs gering gehalten werden konnte. 2017 findet die Sanierung mit Arbeiten in den Sitzungszimmern ihren Abschluss. Die Renovierung zahlt sich bereits jetzt aus: So stieg die Nachfrage signifikant, die Auslastung der Zimmer konnte sukzessive verbessert und die Zimmerpreise erhöht werden.

Angesichts der langfristigen Aussichten für die Basler Hotellerie ist der Zeitpunkt der Investition ideal gewählt, denn in den kommenden Jahren wird die Zahl der Hotelzimmer in der Stadt Basel weiter ansteigen. «Mit seinem modernen und frischen Erscheinungsbild und dem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis ist das Dorint Hotel bestens positioniert, um sich in dem kompetitiven Markt zu behaupten», ist Fondsmanager Christophe Piffaretti überzeugt.

[Webseite Dorint Hotel](#)



CS REF Hospitality (Valor 11 876 805)

Hospitality-Immobilien



Kennzahl per Geschäftsjahr	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
Verkehrswert der Liegenschaften in Mio. CHF	579,2	1 121,8	1 341,2	1 361,0	1 305,4
Fremdfinanzierungsquote (in % der Verkehrswerte)	3,12	18,20	26,81	30,70	26,85
Performance in %	-3,50	13,93	-11,23	5,28	-2,22
Anlagerendite in %	1,24	2,63	3,64	2,01	3,98
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV) in %	0,58	0,62	0,56	0,60	0,62
Mietzinsausfallquote in %	0,15	0,85	1,92	1,00	1,54

Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse. In den Performanceangaben sind die bei Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen erhobenen Kommissionen und Kosten nicht berücksichtigt. Lancierung 25.11.2010, erster Geschäftsabschluss 31.12.2011
Quelle: Jahresberichte per 31. Dezember, Credit Suisse AG (Kennzahlen gemäss SFAMA Fachinformation vom 23.10.2013)

Im Gespräch Christophe Piffaretti

Der Immobilienfonds CS REF Hospitality will sich in Zukunft verstärkt im Segment der Budget- und Mittelklassehotels engagieren. Fondsmanager Christophe Piffaretti erklärt die Hintergründe.

Der CS REF Hospitality setzt derzeit eine Repositionierung des Portfolios um. Wie sieht diese aus?

Christophe Piffaretti: Wir haben das Portfolio des CS REF Hospitality 2015 mit dem Verkauf von Hotelimmobilien im Luxussegment bereits umgebaut und werden es auch in Zukunft weiter optimieren. Die Kapitalgewinne verwenden wir dafür, das Portfolio bezüglich der geografischen Verteilung und der Nutzungsarten noch breiter zu diversifizieren. Durch die Verkaufserlöse können wir zudem die Fremdkapitalquote reduzieren.

Wieso hat der Fonds Hotels im Luxussegment verkauft?

Mit den Hotelverkäufen konnten wir Preise erzielen, die mehrheitlich über den Bewertungen liegen. Aktuell verfügt das Portfolio über einen Hotelanteil von 59 %, wobei 4- und 5-Sterne-Hotels den grössten Anteil ausmachen. Wir werden uns verstärkt im Segment der Budget- und Mittelklassehotels in Städten und Zentren engagieren, das attraktive Renditen bietet.

Welche Trends im Bereich der Hospitality-Liegenschaften machen Sie für die Schweiz aus?

Immer mehr Menschen rund um den Globus reisen, auch der Freizeit- und Geschäftstourismus in der Schweiz wird langfristig weiter zunehmen. Ganz grundsätzlich gehe ich für die Schweizer Hotelbranche von einer weiteren Konsolidierung aus. Diese wird der Branche zu mehr Effizienz und Professionalität verhelfen und eröffnet für institutionelle Anleger attraktive Chancen. Ein Markt, der weltweit boomt, sind Businessapartments und andere Wohnformen mit Services. Hier sehe ich auch für die Schweiz viel Potenzial.

Wodurch zeichnet sich das Portfolio aus?

Wir verfügen über attraktive Hotels, wie beispielsweise das 25hours Hotel in Zürich-West, das mit einer tollen Lage und einem starken Konzept überzeugt. Beim SwissTech Convention Center der EPFL besitzen wir ein 2-Sterne-Hotel, das äusserst beliebt ist. Auch die Luxushotels in Zermatt sind im Markt mit der internationalen Kundschaft bestens positioniert.

Inwiefern hat sich der Anlagefokus des Immobilienfonds verändert?

Der Anlagefokus bleibt unverändert, wir setzen den Kern der Strategie aber noch konsequenter um. Wir investieren nach wie vor in fertiggestellte und langfristig vermietete Objekte im Bereich Hospitality. Dieser umfasst nicht nur Hotels, sondern auch Gesundheitsimmobilien, Business Apartments, Campusliegenschaften und Wohnen mit Services.

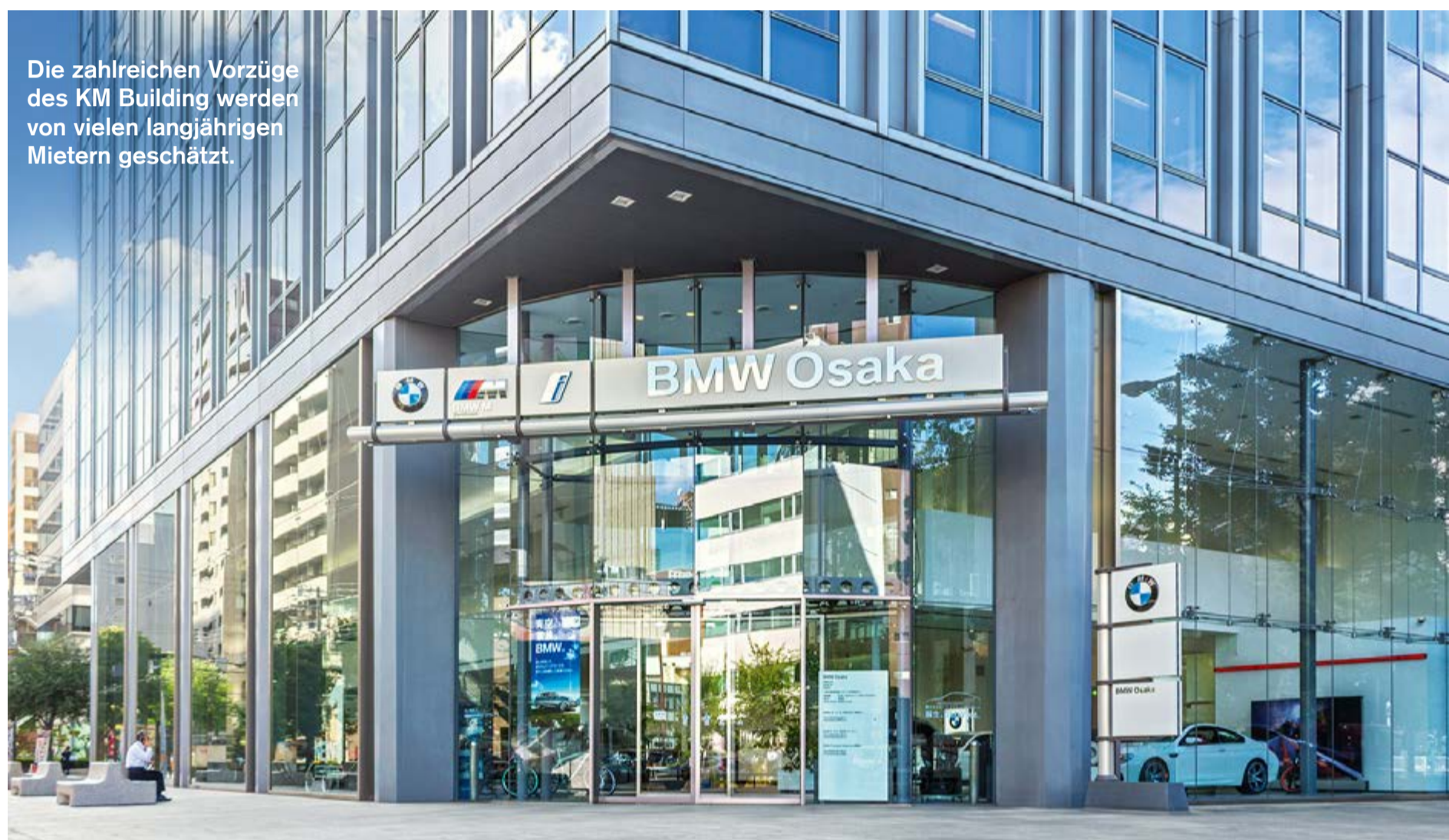
Wie sieht die optimale Zusammensetzung des Fonds aus heutiger Sicht aus?

Hotels sollen künftig maximal 50 % des Portfolios ausmachen, eine Hälfte davon sind 3-Sterne- und die andere Hälfte sind 4- und 5-Sterne-Hotels. Für die anderen 50 % des Portfolios streben wir eine Verteilung zwischen Campusliegenschaften, Gesundheitsimmobilien und Wohnen mit Services an. Dabei handelt es sich um Investitionen, die aufgrund der demographischen Entwicklung über ein grosses Zukunftspotential verfügen. Den Anteil an Campusliegenschaften werden wir für den Moment bei rund 25 % belassen, möchten aber bald in eine renditestarke, bestehende Gesundheitsliegenschaft oder in eine Immobilie mit Business Apartments investieren.

CS REF International

Mieter schätzen attraktive Lage in Osaka

Das Portfolio des CS REF International wurde im Frühjahr 2016 durch das KM Building und das YM Building, zwei vielversprechende Geschäftsgebäude in der japanischen Stadt Osaka, erweitert.



Die zahlreichen Vorzüge des KM Building werden von vielen langjährigen Mietern geschätzt.



Rainer Scherwey
Fondsmanager CS REF International

- MSc ETH Zürich in Architektur/
MBA in International Real Estate Management/MRICS
- Seit 2001 beim Real Estate Investment Management der Credit Suisse

✉ rainer.scherwey@credit-suisse.com

Der Credit Suisse Real Estate Fund International (CS REF International) konnte sein hochwertiges Portfolio mit zwei attraktiven Bürogebäuden im japanischen Osaka ausbauen. Die Stadt galt bis vor etwa 100 Jahren als das industrielle Zentrum der japanischen Wirtschaft. Auch wenn Tokio zwar zwischenzeitlich die Spitzenposition übernommen hat, bleibt Osaka noch immer eine Topadresse für nationale und internationale Grosskonzerne. Mit rund 2,6 Millionen Einwohnern ist diese Metropole die zweitgrösste Stadt Japans.

«Die Mieter schätzen die Toplage der beiden Immobilien. Auch deshalb versprechen die Liegenschaften eine langfristig hohe Vermietungsquote.»

Rainer Scherwey, Fondsmanager

Dienen die Wolkenkratzer am Tag in erster Linie als Arbeitsplatz für eine Vielzahl namhafter Unternehmen aus dem In- und Ausland, bilden sie nach Sonnenuntergang eine beeindruckende Skyline. Das Bild dieses nächtlichen Lichtermeers gehört zu einem der meistfotografierten Motive der Welt. Teil dieser Aufnahmen sind die beiden Liegenschaften KM Building und YM Building, die seit dem Frühjahr 2016 zum Portfolio des CS REF International gehören. Beide Immobilien befinden sich in Gehdistanz zu Osakas grösstem Bahnhof und überzeugen mit einer Vermietungsquote von nahezu 100 %.



Kartendaten: Google, Image Landsat

Zu der beeindruckenden Skyline von Osaka zählen auch die neu zum CS REF International gehörenden Liegenschaften KM Building und YM Building.

Namhafte Mieter

Zu den Mietern der beiden Liegenschaften zählen bedeutende internationale Konzerne wie BMW, General Electric und Toshiba. Sie alle schätzen die attraktive Lage der Immobilie inmitten von Grünanlagen und Einkaufsmöglichkeiten sowie die optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Hochwertige Wohnungsangebote in der Umgebung tragen ebenfalls zur Attraktivität des Standortes bei. Daher überrascht es nicht, dass viele Mieter die beiden Gebäude bereits seit vielen Jahren als Unternehmensstandort nutzen – trotz der für Japan üblichen Kurzmietverträge. Ein Beispiel hierfür ist der deutsche Automobilhersteller BMW. Dieser hat im KM Building nicht nur Büroflächen bezogen, sondern nutzt auch Flächen im Erdgeschoss als Ausstellungsräume für die Marken BMW und MINI. Diese Räumlichkeiten erfreuen sich bereits seit 2008 grosser Beliebtheit, sowohl bei Einheimischen wie auch bei Touristen.

Der grösste Mieter der Liegenschaft YM Building ist GE Capital. Insgesamt 32,3 % der kompletten Bürofläche ist an das Tochterunternehmen des amerikanischen Mischkonzerns General Electric vermietet. Hinzu kommen 8,9 % der Fläche im KM Building.

Osaka punktet mit konstantem Wachstum

Nicht nur die renommierte Mieterschaft macht die beiden Liegenschaften zu einer vielversprechenden Investition. Auch die seit Jahren kontinuierlich sinkende Leerstandsquote unterstreicht Osakas Attraktivität als Investitionsstandort. Diese Faktoren machen die Immobilien KM Building und YM Building zu einer wertvollen Erweiterung des Portfolios des CS REF International.

CS REF International (Valor 1 968 511)



Auslandsimmobilien

Kennzahl per Geschäftsjahr	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
Verkehrswert der Liegenschaften in Mio. CHF	1 854,2	2 071,5	2 190,4	2 431,7	2 479,6
Fremdfinanzierungsquote (in % der Verkehrswerte)	6,06	5,20	4,02	13,74	12,76
Performance in %	0,40	0,75	7,04	11,35	8,05
Anlagerendite in %	4,60	3,69	4,49	5,92	4,95
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV) in %	0,92	0,91	0,95	0,85	0,86
Mietzinsausfallquote in %	7,33	6,44	6,04	5,92	4,50

Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse. In den Performanceangaben sind die bei Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen erhobenen Kommissionen und Kosten nicht berücksichtigt. Quelle: Jahresberichte per 31. Dezember, Credit Suisse AG (Kennzahlen gemäss SFAMA Fachinformation vom 23.10.2013)

CS REF LogisticsPlus

Mit Flexibilität und Innovation zum Erfolg

Langfristige Trends ermöglichen der Logistikbranche und damit auch dem Immobilienfonds CS REF LogisticsPlus glänzende Perspektiven. Logistikexperte Maurice Weber im Gespräch über Chancen und Herausforderungen im zukunftssträchtigen Markt.

Maurice Weber

Maurice Weber ist Berater für Betriebs- und Logistikplanung sowie Mitglied der Geschäftsleitung und Inhaber des auf Logistikimmobilien spezialisierten Unternehmens W+P Weber und Partner AG.



Die Firma W+P Weber und Partner hat rund 56 Mitarbeiter und Standorte in Wil und Bern. Sie sind Planer und Berater bei Industrie- und Logistikbauten. Was kann man sich darunter vorstellen?

Maurice Weber: Damit Logistikimmobilien sowohl für den Eigentümer als auch für die eingemieteten Unternehmen gewinnbringend sind, müssen zahlreiche Faktoren berücksichtigt werden. Planer sollten deshalb über ein übergreifendes Know-how im Bereich Bau und Logistik verfügen. Sieht ein Unternehmen seine Entwicklungsmöglichkeiten in den bestehenden Räumlichkeiten erreicht, so ist es auf eine passende neue Immobilie angewiesen. Erfahrene Berater und Planer helfen in diesem Prozess umfassend – von der Standortwahl über das Bestkonzept «von innen heraus» bis zur exakten Gestaltung von Betrieb und Bau aus einer Hand.

Sie begleiten das Real Estate Investment Management der Credit Suisse bei der Auswahl und Kaufprüfung von Logistikliegenschaften. Welche Faktoren sind dabei wichtig?

Die Rahmenbedingungen sollen für den Eigentümer der Liegenschaft eine langfristig attraktive Rendite sicherstellen und das eingemietete Unternehmen ideal in seinen Abläufen und Prozessen unterstützen. Das Wichtigste bei diesen Liegenschaften ist die Wahl des Standortes und eine hohe Flexibilität in der Gebäudestruktur. Die Lage wird in Bezug auf die Nähe zu den Ballungszentren und zu den Warenströmen beurteilt. Damit ist nicht nur der Transittransport Nord-Süd gemeint, sondern der Weg des Produktes ins Verkaufsregal und damit zum Endabnehmer. Die Warenströme nehmen immer mehr zu – aufgrund der heutigen gesellschaftlichen Gegebenheiten, wie beispielsweise der vermehrten Berufstätigkeit der Frauen und dem Onlinehandel.

«Die wachsenden Warenströme steigern die Bedeutung von Logistikliegenschaften mehr und mehr.»

Was muss bezüglich der Erschliessung berücksichtigt werden?

Eine Logistikliegenschaft sollte optimal in Bezug auf die Hauptverkehrsachsen erschlossen sein. Dabei sollte man auch an die Zukunft denken. Obwohl heute ein grosser Teil des Güterverkehrs über die Strasse erfolgt, werden aufgrund zunehmender Stausituationen und ökologischer Überlegungen Gleisanschlüsse immer wichtiger. Ein solcher Anschluss sollte zumindest als künftige Möglichkeit eingeplant werden. Auch die Erreichbarkeit für die Mitarbeitenden des Unternehmens ist zentral. All diese Überlegungen stellen die langfristige Renditestärke der Liegenschaft sicher.

Welche weiteren Faktoren sind entscheidend?

Wichtig ist auch die Form der Bauparzelle und welche langfristige Flexibilität diese erlaubt. Die Schweiz ist heute grösstenteils bebaut. Dies macht es notwendig, das ganze Renditepotenzial von Grundstücken zu erfassen und zu nutzen. Einzelne, möglicherweise eher unscheinbare Parzellen können mit Sachverstand zu attraktiven Grundstücken kombiniert werden. Auch eine alte Industriebrache kann mit fachgemässer Planung repositioniert werden und damit an Renditestärke gewinnen. Bestandsliegenschaften können ebenfalls grosses Entwicklungspotenzial bergen. In meiner Tätigkeit sehe ich immer wieder Industrieareale, die zu Beginn sinnvoll den Arbeitsprozessen entsprechend konzipiert, über die Jahre

hinweg aber falsch weiterentwickelt worden sind und damit an Effizienz verloren haben. Kann man diesen innerbetrieblichen Fluss wieder herstellen, steigert dies den Wert eines Areals signifikant.

Wo liegen die Chancen und Risiken bei Logistikliegenschaften?

Grosse Chancen für Investoren mit langfristigem Anlagehorizont bieten Logistikliegenschaften, bei deren Planung eine multifunktionale Nutzung einkalkuliert wurde. Konzipiert ein Planer die Immobilie ausschliesslich für die Bedürfnisse eines Nutzers, entstehen bei einem möglichen Mieterwechsel unverhältnismässig hohe Kosten. Logistikbauten müssen deshalb eine gewisse Flexibilität gewährleisten. Sie sollten stets multifunktional geplant und gebaut werden, damit sie in Zukunft mit wenig Aufwand umfunktioniert werden können. Solche Immobilien verfügen vorteilhafterweise über grosse Raumhöhen, hohe Bodentraglasten sowie über ein möglichst stützengeringses Layout.

Welche Trends gibt es im Bereich Logistikimmobilien?

Ein grosser Trend ist die Nachhaltigkeit. Die Interessen langfristig orientierter Immobilienanleger decken sich nicht in jedem Fall mit jenen eines Generalunternehmers. Dies kann dazu führen, dass durch fehlendes nachhaltiges Planen bereits nach zehn bis 15 Jahren Bauschäden entstehen. Eine wirtschaftliche und nachhaltige Bauweise bezüglich der Qualität des Baus wird deshalb für Anleger immer wichtiger. Das Real Estate Investment Management der Credit Suisse verfügt über interne Baufachexperten und zieht bei Bedarf spezialisierte unabhängige Beratungsunternehmen bei.

Ein weiterer wichtiger Trend ist die urbane Logistik (Urban Logistic). In den stark wachsenden Zentren der Schweiz werden mehr und mehr

Versorgungs- und Entsorgungsdienstleistungen nötig bei gleichzeitig immer schwierigerer Erreichbarkeit der Stadtzentren per Lastwagen. Deshalb gilt es hier, innovative Ideen zu entwickeln, wie beispielsweise die Nutzung der Bahngleise für die Zuführung der Güter in die Zentren hinein.

«Der Güterverkehr wird weiter zunehmen, was in der Logistik weitere Innovationen erforderlich macht.»

Welche Faktoren schätzen Sie an den Objekten im Portfolio des Immobilienfonds CS REF LogisticsPlus?

Zentrumsnahe Flächen für Logistikprojekte sind in der Schweiz rar geworden. Die Objekte und Grundstücke im Portfolio zeichnen sich durch ihre hervorragende Lage bezüglich der Grossstädte und der wichtigen Logistikachsen aus. Die Grösse und Lage der Grundstücke im Besitz des Fonds eröffnen für die Gegenwart und die Zukunft viele Möglichkeiten.

Wo liegt die Schwierigkeit, in geeignete Objekte zu investieren?

In den Zonenverordnungen der kantonalen Raumplanungsämter sind die in den Industriezonen produzierenden Unternehmen weit stärker berücksichtigt worden als Logistikunternehmen. Auch hier ist deshalb innovatives und kombiniertes Denken gefordert, mit dem neue Projektentwicklungsmöglichkeiten entstehen können. Dies kann beispielsweise verdichtetes Bauen an zentralen Logistik-Hubs bedeuten. Im urbanen Umfeld können so kombinierte Nutzungen entstehen: Ein unterirdischer Gleisanschluss wird zur Anlieferung für einen grossen Supermarkt im

Erdgeschoss einer Liegenschaft genutzt, während in den Obergeschossen Flächen für Büros und Wohnen entstehen. Neue Lösungsansätze solcher Art erfordern auch einen schnelleren und flexibleren Bewilligungsprozess auf Behörden-seite. Denn Investoren wollen jetzt investieren und nicht erst in fünf oder mehr Jahren.

Wie schätzen Sie die Zukunft des Logistikmarkts in der Schweiz ein?

Der Güterverkehr wird weiter zunehmen, was in der Logistik weitere Innovationen erforderlich macht. Der boomende Onlinehandel erfordert eine immer schnellere, zielgerichtete Versorgung. Beispielsweise werden Lebensmitteleinkäufe künftig häufiger über das Mobiltelefon getätigt werden. Ist der Kunde am Feierabend auf dem Heimweg, möchte er seine Einkäufe am Bahnhof im Vorbeigehen mitnehmen oder sogar vor seiner Haustüre vorfinden. Die Logistik muss sich deshalb ständig weiterentwickeln. Es gilt, die Wünsche der Endabnehmer zu erfüllen.

Wieso macht ein Investment in Logistikliegenschaften aus Ihrer Expertensicht Sinn?

Für Unternehmen stellt eine effiziente Logistik einen Wettbewerbsvorteil dar. Viele Faktoren, wie die Rohstoffpreise oder die Löhne, sind gesetzt, der Kostenvorteil liegt heute sehr oft in der Effizienz der Logistik. Gleichzeitig stellen das Bevölkerungswachstum in den Zentren und das starke Wachstum der Warenströme die Unternehmen vor logistische Herausforderungen. Sorgfältig konzipierte und innovative Logistikliegenschaften stossen deshalb auf eine grosse Nachfrage.



Radhia Rüttimann
Fondsmanagerin CS REF LogisticsPlus

- MAS Real Estate Management HWZ
- Executive Diploma HSG in Supply Chain and Logistics Management und European Master Logistician Certificate
- Seit 2004 beim Real Estate Investment Management der Credit Suisse

✉ radhia.ruettimann@credit-suisse.com

CS REF LogisticsPlus (Valor 24 563 395) Logistikimmobilien



Kennzahl per Geschäftsjahr	30.09.2015
Verkehrswert der Liegenschaften in Mio. CHF	224,9
Fremdfinanzierungsquote (in % der Verkehrswerte)	7,51
Performance in %	12,50
Anlagerendite in %	4,12
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV) in %	0,71
Mietzinsausfallquote in %	1,54

Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse. In den Performanceangaben sind die bei Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen erhobenen Kommissionen und Kosten nicht berücksichtigt.

Quelle: Jahresberichte per 30. September, Credit Suisse AG (Kennzahlen gemäss SFAMA Fachinformation vom 23.10.2013)

CS 1a Immo PK

Idyllisches Wohnen in Stadtnähe

Die Basler Gemeinde Riehen wird wegen der hohen Wohnqualität geschätzt. An ruhiger, familienfreundlicher Lage besitzt der Immobilienfonds CS 1a Immo PK sechs Wohnhäuser mit sehr gefragten Wohnungen.



Thomas Vonaesch
Fondsmanager CS 1a Immo PK

- Fachmann im Finanz- und Rechnungswesen mit eidg. Fachausweis
- Seit 1990 im Bereich Real Estate Fund Management bei der Credit Suisse

✉ thomas.vonaesch@credit-suisse.com



Die Liegenschaft in Riehen punktet mit ruhiger Lage, Weitsicht und erstklassigen Materialien.

Die Gemeinde Riehen bietet den Einwohnern alles für eine exzellente Wohnqualität und vereint das Beste aus zwei Welten: Sie grenzt direkt an die Stadt Basel, deshalb profitieren die Riehener in den Bereichen Arbeit, Bildung, Shopping und Kultur vom umfangreichen Angebot einer städtischen Metropole. Mit der Lage im Dreiländereck ist auch die internationale Anbindung ideal gegeben. Obwohl die Gemeinde mittlerweile über 20 000 Einwohner zählt, konnte sie ihren sympathischen Charakter bewahren und nennt sich selbst stolz das «grosse grüne Dorf». Die vergleichsweise wenig verdichtete Bauweise ermöglicht vielerorts ein Wohnen im Grünen und bietet verschiedene Parkanlagen nach draussen.

Viel Natur direkt vor der Haustüre

Der Dörnliweg und die Obere Wenkenhofstrasse sind besonders schön direkt beim weiträumigen Wenkenpark gelegen, der mit seinen gepflegten Grünflächen und Weihern zu ausgedehnten Spaziergängen oder zum Sport einlädt.

«Wer hier wohnt, profitiert von einer idyllischen Wohnlage in Stadtnähe.»

Thomas Vonaesch, Fondsmanager

Der Immobilienfonds Credit Suisse 1a Immo PK (CS 1a Immo PK) besitzt hier sechs Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 37 Wohnungen. «Die Bewohner schätzen die ruhige Lage und geniessen einen wunderbaren Ausblick auf die Stadt Basel bis nach Deutschland und Frankreich. Die Kinder können draussen spielen und die Stadt ist per Auto, Zug, Bus oder Tram in Kürze erreicht», sagt Fondsmanager Thomas Vonaesch.



Umfangreiche Sanierungsarbeiten führten zu einer deutlichen Aufwertung der Wohnqualität.



Umfassende Sanierung durchgeführt

In den 1965 erbauten Immobilien sind heute alle Wohnungen vermietet. Im Jahr 2015 hat der CS 1a Immo PK Leerstände in dem Gebäude am Dörnliweg 31/33 für eine umfassende Sanierung der Wohnungen genutzt. In der Liegenschaft wurden die Küchen und Bäder komplett erneuert. Die Wohnqualität wurde mit einer räumlichen Vergrösserung der Küchen der 3- bis 5,5-Zimmer-Wohnungen spürbar verbessert. Auch in technischer Hinsicht ist das Gebäude nun auf dem neusten Stand: Hochwertige Materialien, helle Wohnräume, Steamer und Induktionskochfelder tragen zum Wohlbefinden der Bewohner bei und sämtliche technische Installationen sind erneuert worden. Im Rahmen der Sanierung wurden rund CHF 2,6 Mio. in das Mietobjekt investiert. Fondsmanager Thomas Vonaesch freut sich: «Dank des hohen Ausbaustandards konnten wir die Liegenschaft entscheidend und nachhaltig aufwerten. Die Bewohner profitieren heute von einer hervorragenden Wohnqualität.» Die Investition zahlt sich aus: Alle sanierten Wohnungen waren unmittelbar nach Abschluss der Bauarbeiten wieder vermietet.

CS 1a Immo PK (Valor 844 303)

Gemischtes Immobilienportfolio



Kennzahl per Geschäftsjahr	30.09.2011	30.09.2012	30.09.2013	30.09.2014	30.09.2015
Verkehrswert der Liegenschaften in Mio. CHF	3 103,1	3 121,5	3 233,4	3 554,3	3 596,3
Fremdfinanzierungsquote (in % der Verkehrswerte)	7,41	6,09	5,26	5,35	5,17
Performance in %	5,98	4,91	2,74	7,60	10,91
Anlagerendite in %	6,21	5,17	4,94	5,30	5,66
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV) in %	0,59	0,58	0,58	0,54	0,56
Mietzinsausfallquote in %	2,54	1,71	2,28	2,66	4,84

Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse. In den Performanceangaben sind die bei Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen erhobenen Kommissionen und Kosten nicht berücksichtigt. Quelle: Jahresberichte per 30. September, Credit Suisse AG (Kennzahlen gemäss SFAMA Fachinformation vom 23.10.2013)

CSA RES

Wohnen und Arbeiten im Spenglerpark

Die Gewerbeliegenschaft Spenglerpark in Münchenstein wurde von der Anlagegruppe CSA RES in den vergangenen Jahren zu einem modernen Businesscenter weiterentwickelt. Ein geplanter Aufstockungsbau und ein Hochhaus eröffnen nun weiteres Potenzial.



Verschiedene namhafte Unternehmen interessieren sich für die zusätzlichen Büroflächen, die im Spenglerpark entstehen werden.



Andreas Roth
Produktmanager CSA RES

- Eidg. dipl. Immobilienrehänder
- Eidg. dipl. Immobilienschätzer
- Seit 1997 beim Real Estate Investment Management der Credit Suisse

✉ andreas.roth@credit-suisse.com

Die Gewerbeimmobilie Spenglerpark liegt in der Gemeinde Münchenstein an der Grenze zur Stadt Basel im Dreispitzareal, dem grössten geschlossenen Gewerbe- und Dienstleistungsgebiet Basels. Die Immobilie gehört zur CSA Real Estate Switzerland (CSA RES), einer Anlagegruppe der Credit Suisse Anlagengestiftung, und ist das zweitgrösste Objekt im Portfolio. Bevor die Anlagegruppe CSA RES die Liegenschaft 2005 erwarb, diente diese dem ehemaligen Mode- und Versandhaus Spengler als Hauptsitz und Logistikgebäude.

Sanierung erschliesst neues Potenzial

Seit dem Erwerb konnte die Anlagegruppe CSA RES den Gebäudekomplex zu einem vielfältigen Dienstleistungszentrum weiterentwickeln. Heute finden sich Retailflächen, Büros und Schulen unter einem Dach. Mit der Tramhaltestelle Spenglerpark direkt vor dem Gebäude ist die Liegenschaft für Pendler ideal erschlossen. «Die Immobilie bot ein grosses Potenzial. Dieses haben wir mit umfassenden Investitionen für uns erschlossen», sagt Produktmanager Andreas Roth. Seit dem Kauf wurde in die Instandsetzung und Weiterentwicklung der bestehenden Infrastruktur investiert. So wurden Lagerflächen im ersten Obergeschoss in Büroräume umgewandelt, andere Lagerflächen dienen heute als Autoeinstellhalle. Das hauseigene Restaurant hundertpunkt wurde im Gebäude neu platziert und damit revitalisiert. Es offeriert den Gebäudenutzern vielfältige Mittagsmenus, Zwischenverpflegungen und Kaffeegetränke.

Neben diversen Grund- und Mieterausbauten sowie Neuerungen im Bereich der Haustechnik wurde auch die Warmwasserzeugung ersetzt. «Wir haben uns für eine Holzschnitzelfeuerung, eine energetisch nachhaltige Lösung, entschieden – sie ist die grösste Anlage ihrer Art im gesamten Kanton Basel-Landschaft», sagt Andreas Roth. Per 31.12.2015 verfügte die Liegenschaft Spenglerpark über einen Verkehrswert von rund CHF 168 Mio. und eine totale Nutzfläche von 71 000 m².



Der Spenglerpark konnte in den letzten Jahren zu einem vielfältigen Dienstleistungszentrum weiterentwickelt werden.

Vielfältige Mieterstruktur

Mit den Sanierungsmassnahmen konnte die Anlagegruppe CSA RES dem Spenglerpark zu neuer Anziehungskraft verhelfen. Die Leerstandsquote von 50 % im Jahr 2005 konnte auf 15 % gesenkt werden. Mietinteressenten profitieren von einer grossen Flexibilität bezüglich der Grösse der einzelnen Mieteinheiten. Die vielfältige Liegenschaft erlaubt ganz unterschiedliche Nutzungen. Heute sind Mieter aus diversen Branchen im Spenglerpark tätig: Neben der Swisscom sind dies unter anderem die Schweizerische Post, die IBM Schweiz und die Bank Coop. Mit dem BZG Bildungszentrum Gesundheit Basel-Stadt ist ausserdem eine Bildungsorganisation in der Liegenschaft ansässig. Das Naturhistorische Museum Basel nutzt seine Mietflächen als externes Lager für einen Teil der Sammlung.

«Mit den beiden Erweiterungsbauten eröffnet sich für den Spenglerpark attraktives Wachstumspotenzial.»

Andreas Roth, Produktmanager

Zwei Erweiterungsbauten in der Umsetzung

In Zukunft soll der Spenglerpark nicht nur der Arbeit und Bildung, sondern auch dem Wohnen dienen. Mit einer Aufstockung auf dem Spenglerpark wird eine zusätzliche vermietbare Bürofläche von 2850 m² geschaffen. Angrenzend an die momentane Bestandsliegenschaft soll zudem ein Hochhaus für Wohnen und Dienstleistungen entstehen, das rund 240 Mietwohnungen und zusätzliche Gewerbeflächen bieten wird. Beide Projekte sind bereits bewilligt, im Falle des Hochhauses ist aktuell das Quartierplanverfahren im Gange. Die Bauarbeiten am Aufstockungsbau sollen 2017 starten, jene am Hochhaus voraussichtlich 2019.

CSA RES (Valor 1 312 300)

Gemischtes Immobilienportfolio



Kennzahl per Geschäftsjahr	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2016
Verkehrswert der Liegenschaften in Mio. CHF	4 982,8	5 283,9	6 042,7	6 240,2	6 594,12
Fremdfinanzierungsquote (in % der Verkehrswerte)	16,28	16,28	21,00	19,36	20,04
Anlagerendite in %	6,20	5,70	5,17	4,91	4,78
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{ISA} GAV) in %	0,62	0,61	0,58	0,58	0,58
Mietzinsausfallquote in %	5,02	4,90	4,82	6,03	6,80

Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse. In den Performanceangaben sind die bei Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen erhobenen Kommissionen und Kosten nicht berücksichtigt. Quelle: Datareports per 30. Juni, Credit Suisse AG (Kennzahlen gemäss KGAST Fachinformation Nr. 1 vom 23.08.2013)

CSA RES Commercial

Neuer Hauptsitz für Gesundheitsorganisationen

Am 13. Juni 2016 wurde in Genf der Grundstein für den Campus Santé gelegt. Die Immobilie mit internationaler Strahlkraft ergänzt das Portfolio der Anlagegruppe CSA RES Commercial und ist bereits für die Dauer von 10 Jahren vermietet.



Stephan Auf der Maur
Produktmanager CSA RES Commercial

- Immobilienbewirtschafter mit eidg. Fachausweis
- Eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder
- Seit 2002 beim Real Estate Investment Management der Credit Suisse

✉ stephan.aufdermaur@credit-suisse.com



Der Standort Genf geniesst über die Grenzen der Schweiz hinaus einen hervorragenden Ruf als internationales Zentrum der Weltgesundheit. Mit dem Bau des Campus Santé wird am Genfersee nun weiteres Gesundheits-Know-how gebündelt. In der Liegenschaft, die zum Portfolio der Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland Commercial (CSA RES Commercial) gehört, werden Anfang 2018 The Global Fund und die Impfallianz GAVI ihren neuen Hauptsitz beziehen.

«Der Jardin des Nations ist als spezifischer Mietermarkt ohne konjunkturelle Abhängigkeit ein attraktiver Standort für den Sitz zahlreicher internationaler Organisationen.»

Stephan Auf der Maur, Produktmanager

Das Grundstück hat eine Fläche von 15 000 m² und befindet sich in der Genfer Gemeinde Grand-Saconnex. An dieser exzellenten Lage ist für die insgesamt 1 200 Personen, die hier Anfang 2018 ihren Arbeitsplatz beziehen werden, eine ideale Anbindung an den öffentlichen Verkehr sichergestellt.

Minergie Zertifizierung

Der repräsentative Neubau ist im Minergie-Standard konzipiert und wird einschliesslich Untergeschoss eine totale Bruttogeschossfläche von rund 40 000 m² umfassen. Die artikulierte Form und die Reflektionskraft des eloxierten Metalls machen das Gebäude zu einem einzigartigen Objekt mit einem Erscheinungsbild, das sich je nach Tageslicht verändert.

Info Exzellente Mieter mit internationaler Reputation

Anfang 2018 werden The Global Fund und die Impfallianz GAVI im Campus Santé ihren neuen Hauptsitz beziehen. Der langjährige Mietvertrag hat eine Laufzeit von zehn Jahren.

Der Global Fund wurde 2002 als Finanzierungsinstrument zur Bekämpfung der Infektionskrankheiten Aids, Tuberkulose und Malaria gegründet. Er dient der Finanzierung von Massnahmen gegen diese Krankheiten und fördert die Eigenverantwortung der jeweiligen Regierungen im Kampf gegen Aids, Tuberkulose und Malaria. Die Impfallianz Global Alliance for Vaccines and Immunisation (GAVI) wurde im Jahr 2000 gegründet, um die

Finanzierung von Impfungen in den ärmsten Ländern zu ermöglichen und damit Millionen von Kindern zu schützen. Mitglieder der Allianz sind Regierungen von Industrie- und Entwicklungsländern, die Weltgesundheitsorganisation (WHO), UNICEF, die Weltbank, Impfstoffhersteller, Gesundheits- und Forschungseinrichtungen, die Bill & Melinda Gates Foundation sowie weitere Nicht-Regierungsorganisationen und private Gönner.



Die umfangreichen Bauarbeiten für den repräsentativen Neubau im Minergie-Standard sind seit Sommer 2016 im Gange und werden Anfang 2018 abgeschlossen sein.



Anlässlich der symbolischen Grundsteinlegung für den Campus Santé (am 13. Juni 2016) wurde eine Metallkapsel, gefüllt mit der aktuellen Ausgabe des Novums und dem letzten Geschäftsbericht des CSA RES Commercial, im Fundament eingemauert.

Portfolio in der Westschweiz wird gestärkt

Die symbolische Grundsteinlegung für den Campus Santé konnte am 13. Juni 2016 feierlich begangen werden. Beat Schwab, Leiter Real Estate Investment Management Schweiz der Credit Suisse AG, betonte dabei die grosse Bedeutung der wirtschaftlich starken und dynamischen Westschweiz für die Investitionsstrategie. Er freut sich auf den Neubau: «Mit dem Campus Santé wird das Portfolio der Anlagegruppe CSA RES Commercial durch eine in jeder Beziehung gelungene Liegenschaft ergänzt. Diese trägt dazu bei, das Immobilienportfolio in der Westschweiz, im Sinne der regionalen Diversifizierung, zu erhöhen.»

«Die seitens der öffentlichen Behörden geplanten Baumassnahmen zur besseren Anbindung des Jardins des Nations an den Flughafen Genf werden den Standort weiter aufwerten.»

Stephan Auf der Maur, Produktmanager

Entwickelt wurde das anspruchsvolle Projekt von der Implenia AG. Die renommierte Totalunternehmerin übernimmt die schlüsselfertige, betriebsbereite Erstellung des Bürogebäudes im Vollausbau.

CSA RES Commercial (Valor 11 354 362) Kommerzielle Immobilien



Kennzahl per Geschäftsjahr	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2016
Verkehrswert der Liegenschaften in Mio. CHF	732,2	856,5	1 087,5	1 165,1	1 277,97
Fremdfinanzierungsquote (in % der Verkehrswerte)	34,43	10,86	29,43	21,37	20,38
Anlagerendite in %	4,89	4,75	5,03	4,77	4,82
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{ISA} GAV) in %	0,53	0,55	0,55	0,56	0,55
Mietzinsausfallquote in %	2,98	1,39	3,76	5,87	8,73

Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse. In den Performanceangaben sind die bei Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen erhobenen Kommissionen und Kosten nicht berücksichtigt. Quelle: Datareports per 30. Juni, Credit Suisse AG (Kennzahlen gemäss KGAST Fachinformation Nr. 1 vom 23.08.2013)

CSA RES Residential

Wohngebäude erstrahlt in neuem Glanz

Die Wohnimmobilie Klingentalstrasse 85 liegt zentral in der Stadt Basel. Mit einer umfassenden Sanierung konnte die Anlagegruppe CSA RES Residential das Potenzial der Liegenschaft ausschöpfen und diese nachhaltig am Markt positionieren.



Stephan Auf der Maur
Produktmanager CSA RES Residential

- Immobilienbewirtschafter mit eidg. Fachausweis
- Eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder
- Seit 2002 beim Real Estate Investment Management der Credit Suisse

✉ stephan.aufdermaur@credit-suisse.com

An exzellenter und gut erschlossener Lage in Kleinbasel und in unmittelbarer Nähe zur Messe Basel liegt die Wohnimmobilie Klingentalstrasse 85. Das 1980 erbaute, fünfgeschossige Gebäude gehört seit 2010 zur Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland Residential (CSA RES Residential). Die Liegenschaft verfügte über keine zeitgemässe Wärmedämmung und war auch im Innern sanierungsbedürftig. Deshalb wurde sie von Oktober 2015 bis Juni 2016 umfassend saniert.

«Mithilfe der Sanierung konnte der Ausbaustandard der Liegenschaft signifikant gesteigert werden.»

Stephan Auf der Maur, Produktmanager

Im Rahmen der Bauarbeiten wurde die Gebäudehülle komplett energetisch saniert. Im Gebäudeinnern wurden alle Küchen, Nasszellen und Oberflächen modernisiert. Die Grundrisse wurden im Rahmen der Sanierung an die heutigen Bedürfnisse angepasst. Heute verfügen sämtliche Wohnungen über einen hochwertigen Ausbau. Zwei Kleinwohnungen im Erdgeschoss wurden zu einer Wohnung mit insgesamt vier Zimmern zusammengelegt sowie durch die exklusive Nutzung des Innenhofs zusätzlich aufgewertet. Die bestehende 3-Zimmer-Wohnung unter dem Dach wurde mit einem Dachausbau zu einer grosszügigen 4,5-Zimmer-Dachwohnung mit grosszügiger Terrasse erweitert. Durch den hofseitigen Anbau von Balkonen verfügen heute zudem alle Wohnungen über einen privaten Bereich im Freien.

CSA RES Residential (Valor 2 522 609)

Wohnimmobilien



Kennzahl per Geschäftsjahr	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2016
Verkehrswert der Liegenschaften in Mio. CHF	465,0	520,1	652,9	741,0	753,73
Fremdfinanzierungsquote (in % der Verkehrswerte)	14,79	18,94	27,42	22,06	19,90
Anlagerendite in %	4,54	4,42	4,57	4,70	5,28
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{ISA} GAV) in %	0,81	0,84	0,68	0,61	0,60
Mietzinsausfallquote in %	5,37	3,18	4,09	4,79	5,72

Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse. In den Performanceangaben sind die bei Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen erhobenen Kommissionen und Kosten nicht berücksichtigt. Quelle: Datareports per 30. Juni, Credit Suisse AG (Kennzahlen gemäss KGAST Fachinformation Nr. 1 vom 23.08.2013)

CSA RE Germany

Investitionen in Pforzheim und Singen

Mit dem Kauf zweier Einzelhandelsimmobilien in der führenden Wirtschaftsregion Baden-Württemberg diversifiziert die Anlagegruppe CSA RE Germany das Portfolio mit einer langfristigen Buy-and-hold-Strategie.



Marc-Oliver Tschabold
Produktmanager CSA RE Germany

- BSc in Betriebsökonomie ZHAW
- Seit 2008 beim Real Estate Investment Management der Credit Suisse

✉ marc-oliver.tschabold@credit-suisse.com



Die namhaften Mieter schätzen die zentrale Lage der Einzelhandelsimmobilie in der Singener Innenstadt.

Baden-Württemberg ist sowohl von der Fläche als auch von der Bevölkerungszahl her das drittgrösste Bundesland Deutschlands. Zentral in Europa gelegen, ist die Wirtschaft optimal angebunden an den globalen Handel. Das stabile wirtschaftliche Fundament zeigt sich nicht nur in der Fähigkeit, den volatilen Verlauf der Weltwirtschaft durch eine starke Binnennachfrage mehr als zu kompensieren. Baden-Württemberg genießt deshalb auch als Wohnort hohe Attraktivität. 2015 erreichte die Zahl der Erwerbstätigen zum fünften Mal in Folge einen neuen Höchststand.

Im Zentrum der Schwarzwaldregion

Die Standortbedingungen und die Brückenfunktion zwischen der Technologieregion Karlsruhe und der Landeshauptstadt Stuttgart machen Pforzheim zu einem attraktiven Wirtschaftsstandort und Lebensraum. Die positive Entwicklung der letzten Jahre zeigt sich ebenfalls bei den Mietpreisen. Nach einer stabilen Phase steigen diese erstmals wieder an. An bester Lage in der Innenstadt hat die Anlagegruppe CSA Real Estate Germany (CSA RE Germany) eine Einzelhandelsimmobilie mit einer vermietbaren Fläche von rund 3800m² erworben. Die Fläche ist zu 100 % vermietet und die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge beträgt 8,5 Jahre. Hauptmieter in dem 2014 teilweise renovierten Gebäude sind der Off-Price-Retailer TK Maxx und das Kaufhaus Woolworth. Die über 200 000 Einwohner im Umfeld von Pforzheim können diese beiden Publikumsmagnete dank hervorragendem Anschluss an den öffentlichen Verkehr bequem erreichen.



Die Flächen an bester Lage in Pforzheim sind heute vollständig vermietet.

Populär bei Einkaufstouristen

Die unmittelbare Nähe zur Schweizer Grenze macht die Stadt Singen nicht nur für Einheimische zu einem attraktiven Einkaufsort. Auch Schweizer schätzen das hiesige Angebot. In der nur für Fussgänger zugänglichen Haupteinkaufstrasse hat die Anlagegruppe CSA RE Germany eine Einzelhandelsimmobilie mit 7 200 m² vermietbarer Fläche erworben. Mit den Mietern H&M, TK Maxx und Woolworth ist das 2014 teilweise renovierte Gebäude vollständig vermietet. Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge beträgt 8,9 Jahre. Die Attraktivität dieses Zukaufs zeigt sich nicht nur in der Architektur mit den grossen Fensterfronten. Ebenfalls ansprechend sind die in den letzten zehn Jahren kontinuierlich gestiegenen Mietpreise für Einzelhandelsimmobilien in der Region Singen.

«Mit diesen Investitionen wird der angestrebten Diversifikation des Portfolios optimal Rechnung getragen.»

Marc-Oliver Tschabold, Produktmanager

Anlagestrategie umgesetzt

Mit diesen beiden Investitionen wurde das Portfolio der Anlagegruppe CSA RE Germany mit erstklassigen Verkaufsflächen ergänzt und die geographische Diversifizierung vorangetrieben. Ausserdem wird mit diesen Transaktionen gemäss den Anlagerichtlinien des Prospekts der Anlagegruppe die Bestimmung erfüllt, dass das Gesamtvermögen auf mindestens zehn unabhängige Grundstücke zu verteilen ist.

CSA RE Germany (Valor 235 477 517) Immobilien Deutschland



Kennzahl per Geschäftsjahr	30.06.2015	30.06.2016
Verkehrswert der Liegenschaften in Mio. CHF	102,7	208,9
Fremdfinanzierungsquote (Verkehrswerte) in %	25,04	12,80
Anlagerendite in %	-4,99	10,63
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{ISA} GAV) in %	0,77	0,82
Mietzinsausfallquote in %	9,20	7,33

Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse. In den Performanceangaben sind die bei Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen erhobenen Kommissionen und Kosten nicht berücksichtigt. Lancierung 01.09.2014, erster Geschäftsabschluss 30.06.2015
Quelle: Datareports per 30. Juni, Credit Suisse AG (Kennzahlen gemäss KGAST Fachinformation Nr. 1 vom 23.08.2013)

Mitarbeitende des Real Estate
Investment Management der
Credit Suisse stellen sich vor.

Nachgefragt bei Christian Braun



Was gefällt Ihnen an Ihrer Tätigkeit am meisten?

Ich schätze insbesondere die Vielseitigkeit, die ich jeden Tag aufs Neue erfahren darf. Diese ergibt sich in erster Linie durch die Interaktion mit unterschiedlichen Interessengruppen, wie beispielsweise unseren Kunden und den verschiedenen Kundenberatern. Zudem sind Immobilien ein Real Asset, mit denen jede und jeder persönliche Emotionen und Geschichten verbindet.

«Die Welt ist voller faszinierender Bauten.»

Welches Gebäude fasziniert Sie denn besonders?

Es gibt zahlreiche Bauten, die mich faszinieren. Am meisten beeindruckt bin ich jedoch von der im Oktober 2003 eröffneten Walt Disney Concert Hall in Downtown Los Angeles. Das Gebäude in Form eines grossen Segelschiffes ist eine architektonische Meisterleistung und vereint in imposanter Art und Weise eckige und gebogene Formen mit spiegelnden Flächen.

«Jede Liegenschaft hat ihre Geschichte.»

Wenn Sie frei wählen könnten: An welchem Ort würden Sie morgen früh gerne aufwachen?

Da fällt mir spontan Thailand ein. Denn vor zwei Jahren haben meine Frau und ich dort gemeinsam mit Freunden Ferien gemacht. Zum Ende unserer Reise mieteten wir ein Haus, das uns mit einer aussergewöhnlich schönen Lage sowie einer überwältigenden Aussicht begeistert hat. Dort aufzuwachen, verspricht einen perfekten Start in den Tag.

Christian Braun

Christian Braun arbeitet seit Ende 2015 für den Bereich Immobilienstrategie sowie als Produktspezialist für den Vertrieb von Immobilienprodukten im Investment Management der Credit Suisse. Auf Vertriebsseite ist er für Erstemissionen und Kapitalerhöhungen zuständig.

Herausgeber

Credit Suisse AG, Real Estate Investment Management, Sihlcity – Kalandergasse 4, 8045 Zürich

Gesamtverantwortung

Daniela Zulauf Brühlhart, Leiterin Kommunikation Real Estate Investment Management der Credit Suisse AG

Projektleitung

Gabriele Rosenbusch, Kommunikation Real Estate Investment Management der Credit Suisse AG

Gestaltung

advertising, art & ideas ltd., business communication, zurich – new york,  www.adart.ch

Redaktion

open up AG für Kommunikation und PR, Zürich,  www.open-up.ch

Übersetzung/Korrektorat

text control, open up AG

Quellen

Wenn nicht anders vermerkt, beruhen die in dieser Publikation verwendeten Angaben und Informationen auf Quellen der Credit Suisse AG.

Bildquellen

Shoppi Tivoli, Foodcourt, Spreitenbach: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie; Tivoli Mall, Spreitenbach: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie; Porträts Beat Schwab: Klaus Andorfer; Swisscom Businesspark, Sitten: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie / iStock; Porträt Daniela Zulauf Brühlhart: Klaus Andorfer; Visualisierungen Im Giessen, Dübendorf: RendeRisch; Liegenschaft Airport Way, Denver: Jim John Johnson of Jim Johnson Photography; Visualisierungen Sky Lights Schoren, Basel: Raumgleiter Zürich; Twist Again, Wankdorf, Bern: Losinger Marazzi AG; Dorint an der Messe Basel (Swissôtel): Innenaufnahmen: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie / Aussenaufnahme: Neue Dorint GmbH; Porträt Christophe Piffaretti: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie; Osaka KM und YM Building: Fassadenaufnahme: Savills Japan Co., Ltd. / Kartendaten: Google, Image Landsat; Porträt Maurice Weber: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie; Liegenschaft Dörnliweg, Riehen: Michael Fritschi, foto-werk.ch; Visualisierung Spengler Hochhaus Münchenstein: Bachelard + Wagner Architekten, Basel; Visualisierung Chantier Campus Santé au Grand-Saconnex: LRS architecture & urbanisme / Fotografien: Implenja, Lr Photographie; Klingentalstrasse, Basel: Michel Laubscher – Contea Team 360°; August-Ruf-Strasse 5, Singen / Westl. Karl-Friedrich Strasse, Pforzheim: Prime Objects GmbH; Porträt Christian Braun: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie; PM Porträts Credit Suisse: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie

Jahrgang

4. Jahrgang

Erscheinungsweise

zweimal jährlich in Deutsch und Französisch

Kontakt

 info.realestate@credit-suisse.com

Credit Suisse AG
Real Estate Investment Management
Sihlcity – Kalandergasse 4
CH-8045 Zürich
 credit-suisse.com/ch/realestate

Disclaimer Schweiz

Die bereitgestellten Informationen dienen Werbezwecken. Sie stellen keine Anlageberatung dar oder basieren 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 den mit ihr verbundenen Unternehmen und Tochtergesellschaften (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 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. 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).

Die Immobilienfonds Credit Suisse Real Estate Fund Siat, Credit Suisse Real Estate Fund Interwiss, Credit Suisse Real Estate Fund Global, Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus, Credit Suisse Real Estate Fund Green Property, Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality sind Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz für kollektive Kapitalanlagen. Fondsleitung ist die Credit Suisse Funds AG, Zürich. Depotbank ist die Credit Suisse AG, Zürich.

Die Immobilienfonds Credit Suisse Real Estate Fund International und Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus sind Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG) für qualifizierte Anleger im Sinne des KAG (Art. 10 KAG) sowie der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen (KKV) (Art. 6 KKV). Fondsleitung ist die Credit Suisse Funds AG, Zürich. Depotbank ist die Credit Suisse AG, Zürich.

Der Credit Suisse 1a Immo PK ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG) für qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 KAG und Art. 6 KKV. Der Anlegerkreis ist auf steuerbefreite inländische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie auf steuerbefreite inländische Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen beschränkt.

Der Prospekt, der vereinfachte Prospekt und/oder die wesentlichen Informationen für den Anleger sowie die jährlichen und halbjährlichen Berichte können gebührenfrei bei der Credit Suisse Funds AG, Zürich, und bei jeder Geschäftsstelle der CS in der Schweiz bezogen werden.

Emittent und Verwalter der CSA-Produkte ist die Credit Suisse Anlagestiftung, Zürich. Depotbank ist die Credit Suisse AG, Zürich. Statuten, Reglement und Anlagerichtlinien sowie der jeweils aktuelle Jahresbericht bzw. die Factsheets können bei der Credit Suisse Anlagestiftung kostenlos bezogen werden. Als direkte Anleger sind nur in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen zugelassen. 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.

Disclaimer Liechtenstein

Das Dokument darf nur von lizenzierten Rechtseinheiten verteilt werden. Es ist einer begrenzten Anlegergruppe vorbehalten. Es darf nicht zu anderen Zwecken verwendet oder vervielfältigt werden und ist ausschliesslich für Personen bestimmt, denen das Dokument persönlich zugesendet wurde. Die vorliegenden Unterlagen und die darin beschriebenen Transaktionen unterliegen nicht der Aufsicht und Überprüfung durch die Finanzmarktaufsicht Liechtenstein.

Copyright © 2016 Credit Suisse Group AG und/oder mit ihr verbundene Unternehmen. Alle Rechte vorbehalten.

Auf einem soliden
Fundament lässt sich
Grosses erreichen.



Seit 1938 schätzen Kunden rund um den Globus die Expertise unseres Real Estate Investment Managements. Profitieren auch Sie vom umfassenden Immobilien-Know-how. Unsere Angebotspalette bedient sowohl Kleinanleger wie auch institutionelle Investoren und überzeugt mit einem nachprüfbar guten Leistungsausweis.

credit-suisse.com/ch/realestate