

NOVUM

IMMOBILIENANLAGEN AUF EINEN BLICK

Nummer 1/Mai 2014

IMMOBILIENMARKT 2014

Gastbeiträge von Research-Experten

ANDRÉ SCHNEIDER

Der VP von der EPFL im Interview

INTERCONTINENTAL DAVOS

Eröffnung und Meinungen

NOVUM als App

Ab sofort erhältlich im
iTunes Store und Google Play
unter Credit Suisse
«News & Expertise»

Dynamisch und spektakulär



Liebe Anlegerinnen, liebe Anleger

Bauen ist spektakulär und unspektakulär zugleich. Spektakulär sind feierliche Einweihungen grosser Infrastrukturbauten. Wer erinnert sich nicht an den Durchstich des Neat-Tunnels durch den Gotthard, an die Inbetriebnahme des Lötschberg-Basistunnels oder an eine der vielen Autobahneröffnungen? Sie alle wurden schweizweit oder gar europaweit beachtet.

Bei uns stehen Bauten im Fokus, die in den Vorstädten und Agglomerationen aus dem Boden schießen. Zum Beispiel in Schlieren, Effretikon, Spreitenbach, Regensdorf oder Tolochenaz. Sie beweisen, dass die Märkte längst nicht nur in den grossen Städten dynamisch sind. Im Gegenteil. Oftmals ist die Dynamik in vielen Agglomerationen deutlich grösser als in den Zentren.

Spektakel erleben wir auch in Davos. Dort ist Ende 2013 nach sorgfältiger Planung mit dem Hotel InterContinental ein Bau der Königsklasse errichtet worden. Er verschafft der Spitzendestination Davos das, was sie dringend brauchte: Neue Angebote im Top-Segment, die Massstäbe setzen – in der Qualität der Hotellerie, in der Gastronomie und natürlich auch in der Architektur. Dazu brauchte es Investoren, Architekten und Betreiber, die Perspektiven entwickeln, Wagemut zeigen und Werte schaffen.

Beat Schwab
Head Real Estate Asset Management Schweiz



GASTBEITRAG

Research-Experte Philippe Kaufmann
über den Immobilienmarkt Ausland 2014.



EPFL-VP ANDRÉ SCHNEIDER IM INTERVIEW

Über die Erfolgsfaktoren der Kaderschmiede
in der Westschweiz.



HOTEL INTERCONTINENTAL DAVOS

Interviews mit: Alois Zwinggi, Mitglied Managing Board des
WEF und Reto Branschi, Direktor Destination Davos Klosters.



Titelseite: Hotel InterContinental Davos
aus dem Portfolio des CS REF Hospitality.

Diese Seite: Geschäftsimmobilie Adam
Grant Building an der 114 Sansome Street
in San Francisco aus dem Portfolio des
CS REF International.



UNSERE IMMOBILIENANLAGEGEFÄSSE IN DER ÜBERSICHT

Private und qualifizierte Anleger

| | | |
|---|---|---|
|  | Credit Suisse Real Estate Fund Siat (CS REF Siat) Anlagefokus: Wohnimmobilien / Investitionsraum: Schweiz | → |
|  | Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss (CS REF Interswiss) Anlagefokus: Kommerzielle Immobilien / Investitionsraum: Schweiz | → |
|  | Credit Suisse Real Estate Fund Global (CS REF Global) Anlagefokus: Ausländische Immobilien / Investitionsraum: International | → |
|  | Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus (CS REF LivingPlus) Anlagefokus: Immobilien mit integrierten Serviceleistungen / Investitionsraum: Schweiz | → |
|  | Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus (CS REF PropertyPlus) Anlagefokus: Baureife und baubewilligte Bauprojekte / Investitionsraum: Schweiz | → |
|  | Credit Suisse Real Estate Fund Green Property (CS REF Green Property) Anlagefokus: Nachhaltige Immobilien / Investitionsraum: Schweiz | → |
|  | Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality (CS REF Hospitality) Anlagefokus: Hospitality-Immobilien / Investitionsraum: Schweiz | → |

Qualifizierte Anleger*

| | | |
|---|---|---|
|  | Credit Suisse 1a Immo PK** (CS 1a Immo PK) Anlagefokus: Ausgewogen / Investitionsraum: Schweiz | → |
|  | Credit Suisse Real Estate Fund International (CS REF International) Anlagefokus: Ausländische Immobilien / Investitionsraum: International | → |

Steuerbefreite Schweizer Vorsorgeeinrichtungen***

| | | |
|---|--|---|
|  | Credit Suisse Anlagestiftung Real Estate Switzerland (CSA RES) Anlagefokus: Ausgewogen / Investitionsraum: Schweiz | → |
|  | Credit Suisse Anlagestiftung Real Estate Switzerland Residential (CSA RES Residential) Anlagefokus: Wohnimmobilien / Investitionsraum: Schweiz | → |
|  | Credit Suisse Anlagestiftung Real Estate Switzerland Commercial (CSA RES Commercial) Anlagefokus: Kommerzielle Immobilien / Investitionsraum: Schweiz | → |
|  | Credit Suisse Anlagestiftung Real Estate Germany (CSA RE Germany) Anlagefokus: Kommerzielle Immobilien / Investitionsraum: Deutschland | → |

* Für qualifizierte Anleger gemäss Art. 10 Abs. 3 KAG in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 KKV.

** 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.

Der Schweizer Immobilienmarkt wird anspruchsvoller

Der Zyklus des Schweizer Immobilienmarktes hat seinen Zenit überschritten. Zwar steigen die Preise weiter, aber die Dynamik ist gebrochen, und die Wachstumsraten sinken. Es wird anspruchsvoller, ansprechende Renditen zu generieren.

Die goldenen Zeiten am Schweizer Immobilienmarkt neigen sich dem Ende zu. Die dynamischen Marktsegmente werden durch verschärfte Regulierungsmassnahmen zusehends in Schach gehalten. Andere Marktsegmente wie hochpreisiges Wohneigentum oder der Büroflächenmarkt sind bereits mit sinkenden Preisen beziehungsweise Mieten konfrontiert. Auf dem Mietwohnungsmarkt limitiert das «Ja» zur Masseneinwanderungsinitiative das Nachfragepotential auf mittlere Frist. Wer nun aber einen steilen oder unkontrollierten Abstieg erwartet, liegt falsch. Einen markanten Zinsanstieg oder einen unerwarteten Konjunkturerinbruch mal ausgenommen, sind die Fundamentaldaten robust genug, um den Markt mindestens in einer Seitwärtsbewegung zu halten – eigentlich ein optimales Szenario für ein «Soft Landing». Der einzige Wermutstropfen liegt darin, dass sich die über die letzten Jahre aufgebauten volkswirtschaftlichen Risiken nur langsam abbauen werden.

Der Mietwohnungsmarkt im Zeichen der Zuwanderung

Obwohl der Mietwohnungsmarkt von der Annahme der Masseneinwanderungsinitiative am stärksten betroffen ist, sind die Aussichten recht gut. Die Zuwanderung wird im laufenden Jahr an die hohe Zahl der Immigranten von 2013 anknüpfen. Das wird die Nachfrage nach Mietwohnungen hoch halten. Für 2015 erwarten wir einen dämpfenden Effekt. Die Verunsicherung

ÜBER DEN AUTOR

FREDY HASENMAILE

Leiter Real Estate Research, Credit Suisse AG

Fredy Hasenmaile arbeitet als Managing Director bei der Credit Suisse. Ihm obliegt die Leitung der Researchbereiche Regionen Schweiz, Immobilien Schweiz und Immobilien Global. Seit acht Jahren zeichnet er verantwortlich für alle Immobilien- und Baupublikationen der Credit Suisse und hat sein Wissen bei den Analysen diverser grosser Immobilienprojekte eingebracht. Fredy Hasenmaile ist Volkswirtschaftler und hat seinen Mastertitel an der Universität Zürich mit Schwergewicht in der Makroökonomik und der monetären Ökonomik erworben. Im Bereich Immobilien ist er als Dozent an den Universitäten Luzern und Zürich und beim Schweizerischen Verband für Immobilien-Treuhänder (SVIT) tätig.

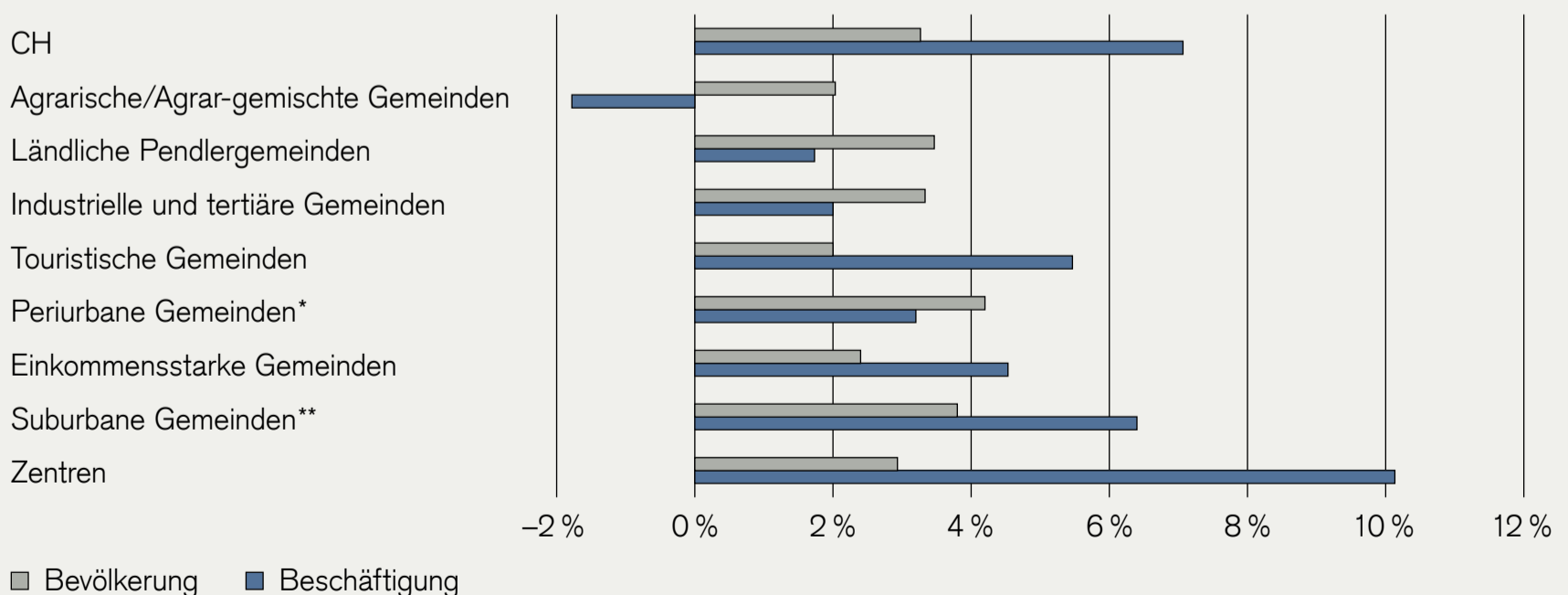
→ fredy.hasenmaile@credit-suisse.com



über die künftigen Beziehungen mit der EU beeinflussen unsere Investitionen und dämpfen das Beschäftigungswachstum. Weniger offene Stellen bedeuten geringere Zuwanderung, so dass wir ab dem kommenden Jahr mit einem spürbaren Rückgang rechnen. Angebotsseitig bleibt die Entwicklungspipeline hingegen prall gefüllt, wobei sich die Produktion immer stärker auf Mietwohnungen verlagert. Das Risiko eines künftigen Überangebotes ist erst latent vorhanden, dürfte allerdings gewichtiger werden, wenn der Mietwohnungsbau in der nächsten Zeit nicht etwas vom Gas geht. Ein Vorboten eines künftigen Überangebotes könnte das räumliche Ungleichgewicht sein, das sich aktuell akzentuiert. Während unseren Auswertungen zufolge Arbeitsplätze zunehmend in den Zentren geschaffen werden, womit die Wohnraumnachfrage in den Agglomerationen am grössten ist (Abbildung 1), weicht das Wohnungsangebot mangels Bauland und mangels Verdichtungsmöglichkeiten zusehends in den ländlichen Raum aus. Dieses Auseinanderdriften von Angebot und Nachfrage dürfte dazu führen, dass die Leerstände ihre leicht steigende Tendenz beibehalten. Betroffen sind in erster Linie Neubauwohnungen, was auf die wachsenden Herausforderungen für Investoren auf dem Wohnungsmarkt hindeutet. War die Wohnungsabsorption der letzten Jahre praktisch ein Selbstläufer, dürften künftig vermehrt Marktkenntnis und Geschick über den Erfolg von Wohnbauprojekten entscheiden.

Abbildung 1: Arbeitsplätze werden zusehends in den Zentren geschaffen

Bevölkerungs- und Beschäftigungswachstum nach Gemeindetyp, 2008–2011

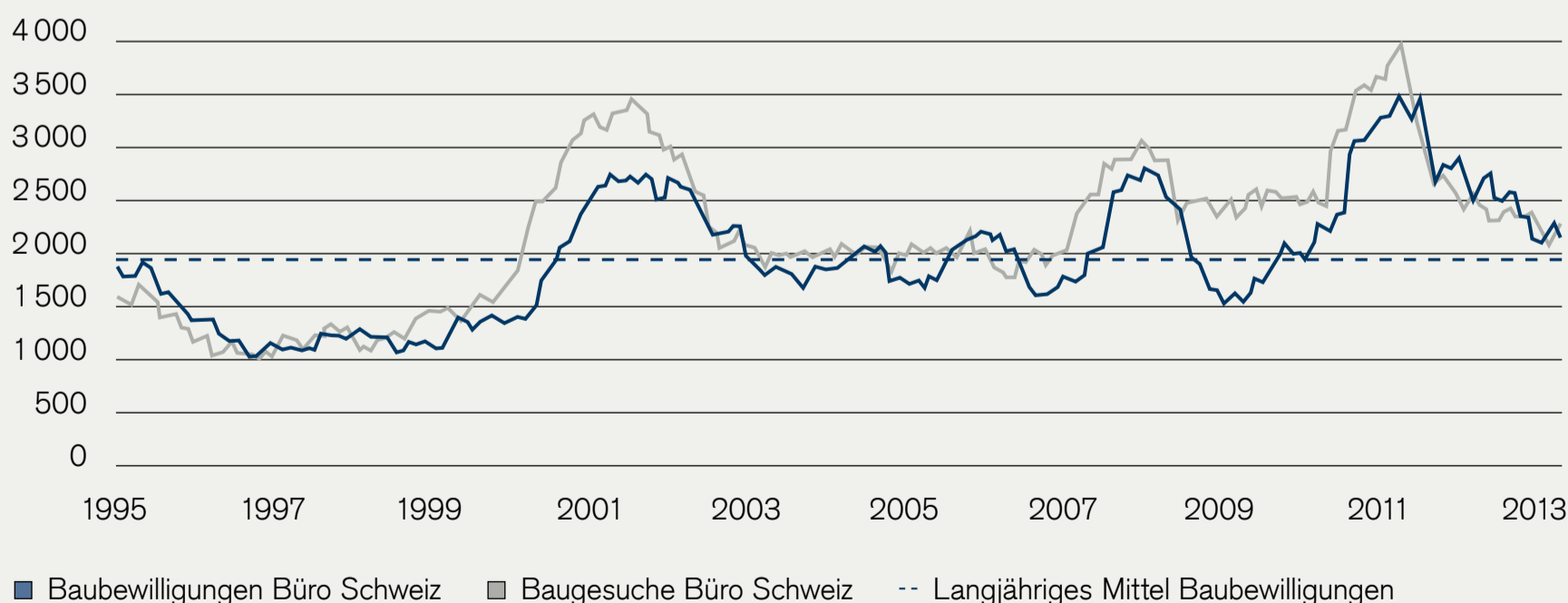


Der Büroflächenmarkt vor herausfordernden Jahren

Die tiefen Zinsen sorgen dafür, dass trotz steigenden Leerständen immer noch verhältnismässig viele neue Flächen entstehen. Punkto Flächenausweitung müssen in erster Linie die Besitzer von vergleichsweise teuren oder qualitativ nicht mehr überzeugenden Bestandesliegenschaften Leerstände hinnehmen. Verschärft wird die Problematik dadurch, dass die Flächennachfrage zwar positiv aber ungewöhnlich flau ist. Trotz ansehnlichen Wirtschaftswachstums sind die Unternehmen vor dem Hintergrund der unsicheren weltwirtschaftlichen Aussichten vorsichtig geblieben und trauen der Situation nicht. Hinzu kommt, dass im Unterschied zu früheren Zyklen die Finanzdienstleistungsbranche aktuell kaum als Nachfrager auftritt. Im Gegenteil, sie reduziert ihren Flächenbedarf. In Anbetracht des rekordhohen Flächenangebotes, steigender Leerstände und wachsender Verhandlungsmacht der Mieter würde man nicht erwarten, dass im letzten Jahr schweizweit Baubewilligungen für überdurchschnittlich hohe 2,1 Mrd. Franken erteilt wurden (Abbildung 2). Die Entwicklungspipeline bleibt damit gut gefüllt und dürfte das Überangebot weiter akzentuieren. Allerdings bekunden besonders grössere Projekte zunehmend Realisierungsschwierigkeiten, weil sie die Vorvermietungsquote nicht erreichen. Der Markt beginnt sich somit spät selber zu regulieren. Das wird nicht verhindern, dass in den nächsten zwei bis drei Jahren mit steigenden Leerständen und sinkenden Mieten zu rechnen ist. Auf dem Transaktionsmarkt klaffen bei B- und C-Lagen die Preisvorstellungen von Verkäufern und Käufern zusehends auseinander, wobei an guten Lagen nach wie vor stolze Preise bezahlt werden. Der Markt differenziert demnach die Objekte wieder stärker nach ihrer Qualität.

Abbildung 2: Überdurchschnittliche Planung neuer Büroflächen

Baugesuche und Baubewilligungen in CHF Mio. (Summe über 12 Monate)



Trotz der Kleinräumigkeit der Schweiz funktionieren die grossen Büroflächenmärkte nicht völlig im Gleichklang. Während in Lausanne die Flächennachfrage als vergleichsweise robust bezeichnet werden kann, hält die Nachfrage in Genf derzeit sprichwörtlich die Luft an. Derartige Differenzen lassen sich zumeist durch Unterschiede in der Branchenstruktur erklären. Weil in Genf mit der Finanzdienstleistungsindustrie und den internationalen Firmen gleich beide Hauptnachfrager unsicheren Aussichten ausgesetzt sind und grosse Zurückhaltung bei Investitionen üben, präsentiert sich die Situation im mehr auf die Binnenwirtschaft ausgerichteten Lausanne besser. Der Büroflächenmarkt Zürich leidet dagegen hauptsächlich am wachsenden Überangebot, während der Markt in Bern die starke Flächenausweitung erstaunlich gelassen wegzustecken scheint. In Basel letztlich lässt sich schon seit längerem eine sehr verhaltene Flächennachfrage von Branchen ausserhalb der Life Science Industrie feststellen, so dass dieser Markt immer mehr von der Dynamik im Pharmasektor abhängig ist.

Weiterführende Links

Der Schweizer Immobilienmarkt 2014

Die aktuelle Immobilienstudie der Credit Suisse bringt Sie auf den neuesten Stand und informiert über spannende Spezialthemen: Entsteht neuer Wohnraum am richtigen Ort? Was lehrt uns der Genfer Wohnungsmarkt hinsichtlich übermässiger Regulierung? Wie wichtig ist das Kriterium der Erreichbarkeit? Inwiefern verändert der Online-Handel die Verkaufsflächennachfrage und welches Investitionspotential bieten Logistikimmobilien?

→ [credit-suisse.com/immobilienstudie](https://www.credit-suisse.com/immobilienstudie)

Diverse Immobilienmärkte bieten Einstiegsgelegenheiten

Investoren gehen wieder mehr Risiken für höhere Renditen ein. Dies zeigt sich in den USA am wachsenden Investitionsvolumen für Büroflächen in äusseren Geschäftsgebieten oder auch in Europa, wo Peripherieländer in den Fokus rücken.

USA: Funke springt auf Sekundärmärkte über

Der Markt für kommerzielle Immobilien rückt in diesem Jahr auf dem Erholungspfad erneut einen Schritt vorwärts und entfernt sich weiter von seinem Tiefpunkt 2009, als der Markt regelrecht stillgestanden ist. Neben einem Preiswachstum von 15 % im Jahresvergleich manifestiert sich die Erholung eindrucklich am Transaktionsvolumen für kommerzielle Immobilien, das 2013 bei USD 355 Mrd. lag (Abbildung 1). Trotz Sättigungstendenzen liegt diese Marke nochmals 19 % über Vorjahr. Am Beispiel der Büroflächen zeigt sich, dass die Erholung in den USA an den besten Lagen am weitesten fortgeschritten ist. Das Investoreninteresse hat sich in einer ersten Welle primär auf die zentralen Lagen beschränkt. In einer zweiten Welle richtet sich nun der Blick zunehmend auch auf Flächen in den äusseren Geschäftsgebieten der wichtigsten Städte und auf die zentralen Lagen der mittelgrossen Städte. In den Zentren der wichtigsten Städte liegt das Preisniveau bereits wieder über dem historischen Höchststand aus dem Jahr 2007. Die Preise für Büroflächen in den äusseren Gebieten bewegen sich dagegen immer noch um 25 % unter dem Höchstwert und bieten Potential nach oben. Neben dem gestiegenen Risikoappetit erklärt insbesondere die an Fahrt gewinnende Nachfrage nach Büroflächen diese Entwicklung. Die Beschäftigung im Dienstleistungssektor ist 2013 beispielsweise um 1,7 % gestiegen. Wir gehen von einer weiteren Erholung der Preis- und Mietniveaus auf dem kommerziellen Immobilienmarkt sowie von sinkenden

Im Interview: Jürg Zulliger und Andreas Markwalder

Erfahren Sie warum Immobilien attraktive Erträge generieren und weshalb GastroSocial in ausländische Immobilien investiert.

→ [Zum Interview mit Jürg Zulliger](#)

→ [Zum Interview mit Andreas Markwalder](#)



Leerständen aus. Die moderate künftige Bautätigkeit liefert dem Büroflächenmarkt dabei Rücken- deckung. Auf dem US-Wohnimmobilienmarkt hat sich der Aufschwung ebenso fortgesetzt. Dies, obwohl der Anstieg der Hypothekarzinsen im vergangenen Jahr dieser Entwicklung etwas den Wind aus den Segeln genommen hat. Die Verkaufszahlen sowie die Bauaktivität haben in der zweiten Jahreshälfte 2013 stagniert; jedoch sollte sich der Erholungstrend vor dem Hintergrund ausgewogener Hauspreisniveaus und nach wie vor moderater Zinslast fortsetzen.

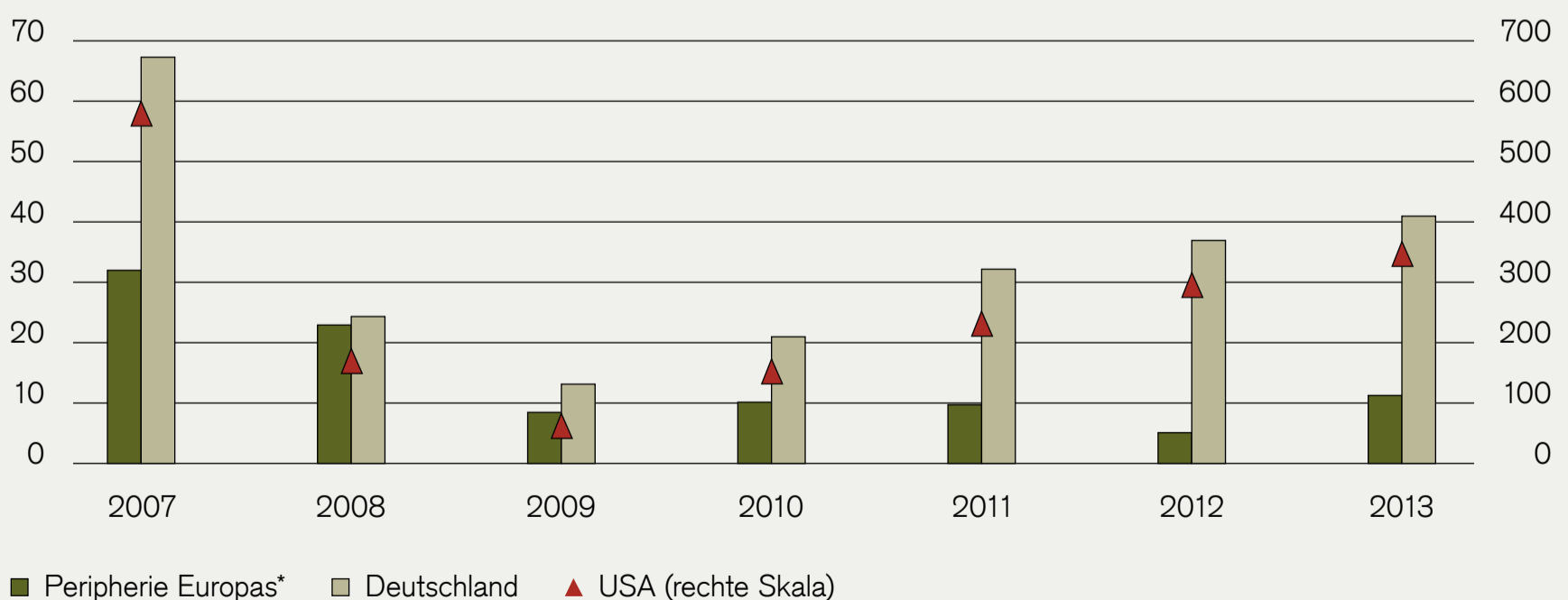
Europa: Peripherieländer rücken in den Fokus der Investoren

Die Erholung der kommerziellen Immobilienmärkte in der so genannten Peripherie Europas steht noch am Anfang, doch das Transaktionsvolumen belegt die positive Entwicklung. Dieses ist insbesondere auf die sich aufhellenden Konjunkturaussichten und die attraktiven Mietrenditen zurückzuführen. Das Volumen hat sich im letzten Jahr beinahe verdoppelt auf EUR 11 Mrd. Allerdings mussten die Peripherieländer zuvor im Jahr 2012 einen zweiten Einbruch nach 2009 hinnehmen, was beispielsweise in Deutschland oder den USA nicht der Fall war (Abbildung 1).

Mit Ausnahme von Irland hat sich der aufgehellte Ausblick allerdings noch nicht im allgemeinen Miet- und Preisniveau niedergeschlagen. Während Dublin für Büroflächen im Vergleich zum Vorjahr steigende Mieten (+18 %) und rückläufige Leerstände (-19 %) präsentiert, lässt die Erholung in anderen Peripherieländern noch auf sich warten (Abbildung 2). Doch der Mietrückgang sollte sich im kommenden Jahr generell verlangsamen und die Preise ihre Talsohle durchschreiten.

Abbildung 1: Steigendes Transaktionsvolumen von kommerziellen Immobilien

Transaktionsvolumen für kommerzielle Immobilien in EUR Mrd. bzw. USD Mrd. (rechte Skala)



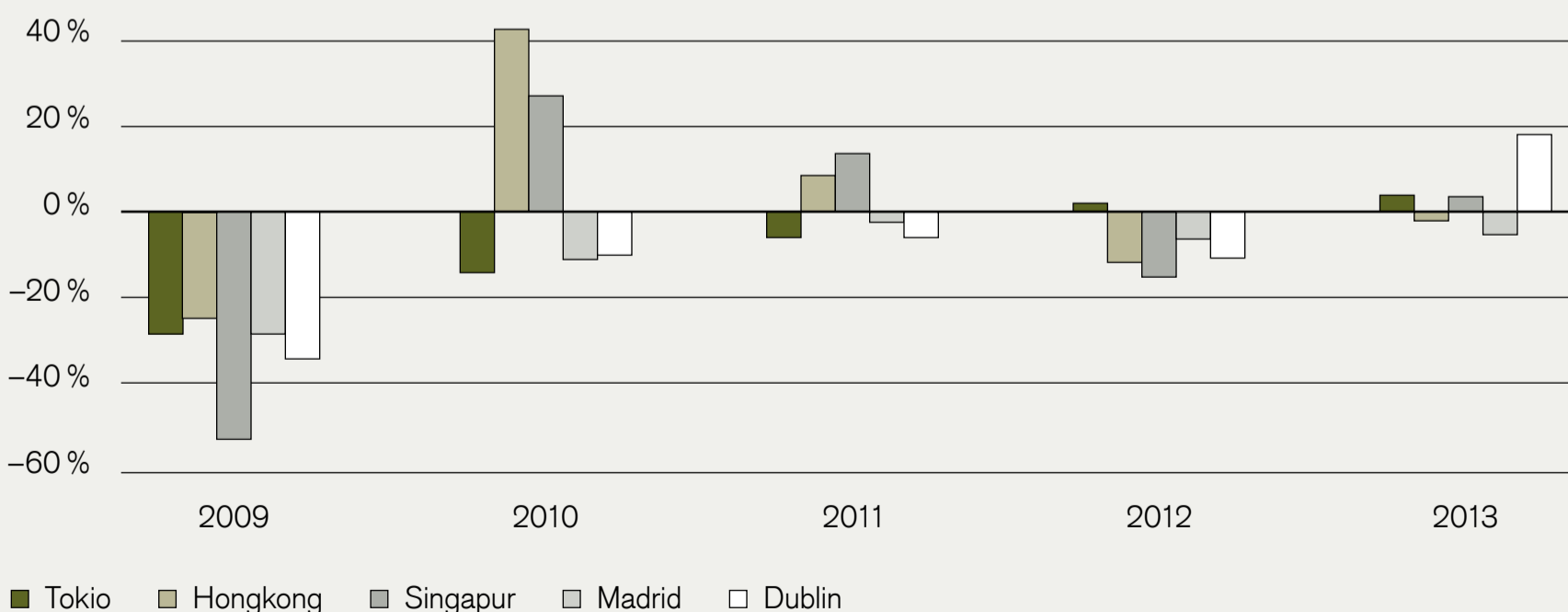
Ein ähnliches Bild ergibt sich bei den Wohnimmobilien. Hier dürfte der Tiefpunkt des Zyklus innerhalb der nächsten Quartale erreicht sein. So sind in Irland die Hauspreise im letzten Jahr erstmals seit Anfang 2008 wieder gestiegen. In Spanien haben die Preise zwar in einzelnen Segmenten schon gedreht, doch hinkt das Land der Entwicklung in Irland mit einer Verzögerung von etwa 12 bis 24 Monaten hinterher. Der Tiefpunkt dürfte deshalb in Spanien noch nicht ganz erreicht sein.

Asien: Positiver Ausblick für kommerzielle Immobilien trotz teils beträchtlichen Bewertungen

Die kommerziellen Immobilienmärkte Asiens befinden sich an unterschiedlichen Punkten ihrer Zyklen. Der gemeinsame Nenner ist, dass sich das negative Mietpreiswachstum von Büroflächen in den Hauptmärkten abgeschwächt oder gar ins Positive gedreht hat. Die Mieten für Büroflächen sind in Hongkong (Abbildung 2) und Peking, aber auch in Melbourne und Shanghai im Vorjahresvergleich leicht gesunken. Neben Sydney (+4,2 %) und Tokio (+3,0 %) verzeichnet auch Singapur seit kurzem mit +2,8 % ein positives Mietwachstum. In Tokio hat die geldpolitische Lockerung auf dem Büroflächenmarkt die erhoffte Trendwende gebracht. Angesichts der sinkenden Leerstände dürften die Büromieten von tiefem Niveau ausgehend auch in diesem Jahr steigen. Den gleichen Aufwärtstrend erwarten wir auch auf den meisten anderen grossen asiatischen Märkten. Die wichtigste Stütze dürfte das positive konjunkturelle Umfeld sein. In anderen Märkten wie etwa in Hongkong gesellt sich eine nur moderate Neubauaktivität dazu.

Abbildung 2: Negative Dynamik bei Büromieten schwächt sich ab

Jahresveränderung der Mieten für erstklassige Büroflächen in %



Im Bereich der Wohnimmobilien ist das Aufwärtspotential dagegen begrenzter. Die Bewertungen sind auf vielen Märkten bereits stattlich. So haben sich die realen Hauspreise in Hongkong seit Anfang 2009 fast verdoppelt, während in Singapur ein Anstieg von rund 30 % zu verzeichnen ist. Eine positive Preisentwicklung erwarten wir dagegen in Japan und Australien.

ÜBER DIE AUTOREN

PHILIPPE KAUFMANN

Leiter Global Real Estate Research, Credit Suisse AG

Philippe Kaufmann arbeitet als Senior Economist im Economic Research der Credit Suisse und leitet das Global Real Estate Research. Zuvor war er sechs Jahre lang im Schweizer Immobilienresearch tätig. Seine Schwerpunkte lagen bei der Analyse von direkten und indirekten Immobilienanlagen. Zudem ist er Mitautor der jährlich erscheinenden Schweizer Immobilienstudie und hat bei der Evaluation von diversen grossen Immobilienprojekten mitgewirkt. Philippe Kaufmann hält einen Mastertitel der Universität Fribourg mit Schwergewicht in Makroökonomie und Wirtschaftspolitik und absolviert derzeit nebenberuflich ein Masterprogramm in quantitativer Ökonomie und in Finance.



→ philippe.kaufmann.2@credit-suisse.com

SARAH LEISSNER

Analystin Global Real Estate Research, Credit Suisse AG

Sarah Leissner arbeitet als Analystin im Global Real Estate Research der Credit Suisse. Sie hält einen Mastertitel in Banking & Finance der Universität St. Gallen.



→ sarah.leissner@credit-suisse.com

Im Interview: André Schneider

Der Vizepräsident für Planung und Logistik an der École Polytechnique Fédérale de Lausanne (EPFL) im Gespräch über die Erfolgsfaktoren der Kaderschmiede in der Westschweiz.

Vom 3. bis 6. April eröffnete die EPFL das SwissTech Convention Center mit zahlreichen Veranstaltungen.

Im Bild: Der Komiker Eric Antoine, der das Publikum mit seinen Tricks verzauberte.

EPFL, HRS, die beiden Immobilienfonds Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality und Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus sowie der Bund haben auf dem Campus in Lausanne das neue SwissTech Convention Center im Rahmen einer Private Public Partnership (PPP) realisiert. Herr Schneider, hat sich aus Sicht der EPFL das Zusammengehen von öffentlicher Hand und privaten Investoren gelohnt?

Die Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand und privaten Investoren lohnt sich für uns. Sie hat es der EPFL erlaubt, dieses Kongresszentrum zu bauen, das ein sehr wichtiger Bestandteil unserer Strategie ist, um besser über unsere Forschungsinitiativen und -resultate zu kommunizieren. Damit helfen wir einer breiteren Bevölkerung zu verstehen, wie wichtig Forschung ist und wie die Resultate unser Leben verbessern und verändern. Wir bieten damit eine Plattform des internationalen Austausches zwischen Wissenschaftlern und Wirtschaftsvertretern. Dies ist gerade heute für eine führende Forschungsuniversität wie die EPFL unheimlich wichtig.

Was hat die EPFL bewogen, das Projekt nicht allein, sondern gemeinsam mit zwei Immobilienfonds der Credit Suisse zu realisieren?

Die EPFL steht häufig vor Anforderungen strategischer Projekte, die für die Weiterentwicklung der Schule sehr wichtig sind, die aber nicht auf eine Finanzierung des Bundes zählen können. Da wir nur sehr limitiert Reserven bilden dürfen, sind solche Projekte am Ende oft nur mit Hilfe von Immobilienfonds als PPP-Projekte zu realisieren. Diese Möglichkeit ist für uns sehr wichtig, um unsere Entwicklung zeitgerecht unterstützen zu können. Deshalb sind wir Immobilienfonds, die uns in solchen strategischen Projekten unterstützen, wie die zwei der Credit Suisse, sehr dankbar.

Sie selber sind Musiker, Doktor in IT-Wissenschaften, Wirtschaftsexperte, haben Ihre eigene Beratungsfirma gegründet und sitzen auch in Verwaltungsräten diverser Unternehmen. Haben Sie keine Angst vor Interessenskonflikten?

Nein, es ist ganz klar wichtig die Grenzen klar zu setzen und auch klar zu vermeiden dass man in Situationen ist, die einen Interessenkonflikt nicht verhindern lässt. Auf der anderen Seite tragen meine anderen Aktivitäten, die sich alle im Umfeld der nachhaltigen Entwicklung befinden, meiner Erfahrungen in diesem Umfeld zu und gerade diese Erfahrungen sind wichtig für meine Arbeit an der EPFL und tragen auch unserem neuen Institut für Technologie und Public Policy bei. Ich glaube auch dass es wichtig ist, dass wir, Vertreter einer Institution wie der EPFL, uns für eine nachhaltigere Entwicklung in dieser Welt einsetzen, sei dies im Bereich des Klimawandels, der grünen Ökonomie, der nachhaltigen Infrastrukturen und auch der nachhaltigen Mobilität.

Das SwissTech Convention Center und die dazugehörigen Wohngebäude für die Studierenden sind nun fertig gebaut und Anfang April 2014 mit einem grossen Fest eröffnet worden. Ihr Eindruck vom neuen EPFL-Campus?

Das SwissTech Convention Center und auch die Wohngebäude für Studierende erfüllen wichtige Anforderungen und sind hervorragende Erweiterungen des EPFL-Campus. Auf der einen Seite ist die EPFL mit ihrer ausgezeichneten Stellung im Vergleich zu anderen internationalen Universitäten



Einen guten Einblick in die Architektur und modernste Technik erhalten die Besucher des SwissTech Convention Center vom Foyer C im 1. Obergeschoss.

ein starker Magnet für internationale Studenten und Doktoranden. Hier sind die neuen Studentenwohnungen von höchster Bedeutung in einem sehr gespannten Wohnungsumfeld in der Region. Auf der anderen Seite braucht eine führende Institution wie die EPFL ein solches Convention Center als Plattform für die internationale Kommunikation und den Ideenaustausch zwischen Wissenschaftlern und der Wirtschaft.

**Welche Bedeutung hat das topmoderne SwissTech Convention Center für die EPFL?
Welche Möglichkeiten eröffnet es, die Sie zuvor in dieser Art noch nicht hatten?**

Es eröffnet der EPFL eine Plattform auf höchstem technologischen Niveau die den Austausch zwischen Wissenschaftlern und der Wirtschaft international direkt auf unserem Campus wesentlich erleichtert.

Die Wissenschaft muss sich heute mit ihren Resultaten professionell präsentieren. In diesem Sinne ist das SwissTech Convention Center ein Fenster zur Welt. Würden Sie dem zustimmen?

Ja, absolut und heute ist dies noch wichtiger denn je.

Noch nie hat eine Schweizer Hochschule von der EU 500 Mio. EUR an Forschungsgeldern für ein einziges grosses Projekt erhalten. Die EPFL hat es mit dem Human Brain Project geschafft und die anderen Hochschulen Europas ausgestochen. Was macht Lausanne besser?

Ich denke, dies hat mit mehreren Faktoren zu tun. Zuallererst hat die Direktion der EPFL dieses Projekt schon sehr früh gefördert, und dies als viele anderen Institutionen noch nicht daran

geglaubt haben. Dann hat die EPFL dieses Projekt auch sehr stark personell und finanziell unterstützt und somit dem Projekt geholfen, von Anfang an die richtigen Topforscher anzuziehen und auf höchstem Niveau dabei zu sein. Und letztendlich haben die Forscher dieses Projekts und auch die Direktion der EPFL verstanden, dass ein solches Projekt mit mehreren Institutionen aufgebaut werden muss – sei es im Raum des Arc lémanique oder international. Diese Vorgehensweise hat es erlaubt, in dieser vernetzten Welt ein globales Projekt aufzubauen, das die besten Forscher vieler Institutionen involviert und diese grosse Herausforderung gemeinsam angehen lässt.

Beim Human Brain Project geht es darum, auf einem Supercomputer ein menschliches Hirn nachzubilden. Was erwarten Sie sich davon, Herr Schneider?

Hier gibt es sehr viele Erwartungen und mögliche Resultate, aber dabei geht es nicht um die Nachbildung, sondern um die Simulierung des Hirns. Lassen Sie mich eine wichtige Erwartung speziell erwähnen. In den letzten Jahren ist es immer schwieriger geworden, Medikamente für wichtige Hirnkrankheiten zu entwickeln. Dies wohl auch deswegen, weil es sehr schwer ist, die Interaktion von neuen Molekülen mit dem Hirn zu analysieren und zu verstehen. Eine solche Simulation könnte es unglaublich erleichtern zu verstehen, welche Typen von neuen Molekülen gebraucht werden und auch ihre Interaktion mit dem Hirn zu analysieren. Und dies bevor Tests mit Menschen stattfinden müssen.

EPFL und die Uni Lausanne bilden zusammen eine «Stadt» von 28 000 Menschen – gewissermassen die zweitgrösste Stadt des Kantons Waadt. Ist damit eine optimale Grösse erreicht oder ist mit weiterem Wachstum zu rechnen?

Die «richtige» Grösse und das «richtige» Wachstum sind wichtige Themen und werden auch kontinuierlich diskutiert. Man muss aber auch verstehen, dass wir keinen Numerus Clausus für Studenten an der EPFL haben und auch dank unserer guten Stellung im internationalen Universitätswettbewerb weiterhin sehr gute Studenten anziehen. Wir haben über die letzten Jahre mit ungefähr

Die Entstehung

Vom Bau bis zur Fertigstellung – erleben Sie innert drei Minuten alles Wichtige rund um das SwissTech Convention Center und was Projektbeteiligte darüber sagen.

→ **zum Film**
Passwort: epfi



10 % Wachstum gelebt. Dazu kommt, dass Wachstum wichtig bleibt, wenn wir weiterhin in den Topuniversitäten bleiben wollen, dies auch um die neuen besten Talente auf allen Niveaus anziehen zu können. Aber ein solches Wachstum muss auch durch die richtigen Infrastrukturen unterstützt werden, und deshalb die Diskussion über das «richtige» Wachstum.

Sie stehen neuen Formen der Bildungsvermittlung positiv gegenüber, vor allem den Online-Angeboten, welche Kurse von Spitzenhochschulen bis in die letzten Winkel der Welt verbreiten können. Freie Bildung für alle – ist das Ihr Motiv?

Ich würde es eher so formulieren, offener Zugang zu den besten Professoren und den besten Ausbildungen und dies für alle Studenten in der ganzen Welt. Ja, diese online Angebote (meist auch Massive Open Online Courses, oder MOOC genannt) können diesen Traum erfüllen, müssen aber mit lokalen Angeboten zu Gebieten wie praktische Arbeiten und Laboratorien komplettiert werden.

Aus welchen Forschungsbereichen erwarten Sie in den nächsten zehn Jahren die bahnbrechendsten Ergebnisse?

Es wird sehr viele geben. Hier nur ein paar Beispiele: Human Brain mit seiner Simulation des Gehirns, und Advanced Manufacturing mit den fast unbegrenzten Möglichkeiten des 3D-Druckens. Als letzte Beispiele das Zusammenkommen von Informatik und Big Data sowie die personalisierte Medizin.

Letzte Frage: Wenn Sie einen Wunsch frei hätten für die EPFL, was würden Sie sich wünschen?

Weiter auf dem Pfad des Erfolgs und der Bedeutung zu wachsen und dies auch mit den neuen Herausforderungen nach der Abstimmung zur Immigration.

Mehr Informationen über das SwissTech Convention Center



ANDRÉ SCHNEIDER

Vizepräsident für Planung und Logistik

Seit August 2013 ist Schneider bei der EPFL als Mitglied der Schulleitung tätig. Die EPFL hat sieben Fakultäten mit 13 Studiengängen und beschäftigt rund 240 Professoren sowie über 1 600 Doktoranden. Rund 9 000 Studenten sind eingeschrieben.



→ epfl.ch

CS REF Siat

Die Grünstadt Zürich wächst

An bester Lage im Wohnquartier Zürich-Enge baut der CS REF Siat die Siedlung Escherpark – geprägt von viel Holz und viel Grün. Geplant sind total 127 Wohneinheiten. Bereits heute ist ein Drittel der Wohnanlage fertiggestellt und voll vermietet.

Die Stadt Zürich erstreckt sich über eine Fläche von 9 200 Hektaren. Fast die Hälfte dieser Fläche ist öffentlicher Grünraum mit Wäldern, Parkanlagen, Sportplätzen, Familiengärten und sogar einigen Bauernhöfen. Ein solcher Mix findet sich auch im Stadtkreis 2. Die nach der Fertigstellung des Üetlibergtunnels wieder in einen naturnahen Zustand zurückgeführte Allmend, der geschichtsträchtige Belvoirpark und die weitläufigen Freiflächen am Ufer des Zürichsees sind nur drei



Die urbanen Wohnhäuser im Escherpark zeichnen sich durch ihre originelle Bauweise aus. Sie verfügen über lamellenartige und komplett aus Holz gefertigte Fassaden.

Beispiele beliebter Grünflächen und Parkanlagen. Deshalb überrascht es nicht, dass der Kreis 2 und ganz besonders das Quartier Enge von Wohnungsuchenden geschätzt und sehr gefragt sind. Das überschaubare Quartier grenzt unmittelbar an das Zürcher Stadtzentrum und verfügt damit über ein weiteres Plus.

Die Farbe Grün

Im ruhigen Wohnquartier dominiert von Frühling bis in den Spätherbst die Farbe grün. An dieser privilegierten Lage baut der Credit Suisse Real Estate Fund Siat (CS REF Siat) an der Brunau-, Kurfürsten- und Scheideggstrasse auf über 13 000 m² die Wohnsiedlung Escherpark. Sie besteht aus elf Wohnhäusern mit 127 Wohneinheiten. Davon verfügen 95 Wohnungen über 3½ oder 4½ Zimmer. Im Wohnungsmix finden sich aber auch 2½ und 5½ Zimmerwohnungen. Alle Wohneinheiten entsprechen den höchsten Energie- und Umweltaanforderungen.

Die erste Phase mit dem Bau von vier Wohnhäusern ist abgeschlossen. Alle 44 Wohnungen wurden schon weit vor der Fertigstellung vermietet und mittlerweile den neuen Mietern – von Familien über Singles und Paare bis hin zu älteren Menschen – übergeben. Nach nur eineinhalb Jahren Bauzeit haben im Dezember 2013 die ersten Mieter ihr neues Zuhause bezogen. Dies beweist, dass das neue Wohnangebot die Bedürfnisse der Wohnungssuchenden trifft. Die sieben weiteren projektierten Wohnhäuser im nördlichen Teil des Grundstücks werden im Herbst 2015 bezugsbereit sein.

Sanierung oder Neubau?

Samuel Egger, Fondsmanager CS REF Siat, stellte sich und seinem Team gleich zu Projektbeginn die Frage: Sanierung oder Neubau? «Wir haben uns für einen Ersatzneubau der Siedlung entschieden. Dies war das Ergebnis einer sorgfältigen und umfassenden Analyse der bestehenden Bausubstanz und der Sanierungsmöglichkeiten.» Egger sagt, dass die Behebung der zahlreichen altersbedingten Schäden, die Erneuerung der Haustechnik und die Steigerung der Energieeffizienz auf ein zeitgemässes Niveau in keinem vertretbaren Verhältnis zu den bedeutend tieferen Kosten eines Ersatzneubaus gestanden wäre.

Für die Planung und Umsetzung des Ersatzbaus sind das Büro e2a Eckert Eckert Architekten sowie der Totalunternehmer Allco AG zuständig. Sie gingen als Sieger des im Vorfeld durchgeführten Projektwettbewerbs mit hochkarätigen Mitbewerbern hervor.

Alles, was es braucht

Das Grundstück des Escherparks liegt auf einem Hügel zwischen dem Naherholungsgebiet Allmend und dem Zürichsee. Die Wohnsiedlung Escherpark verfügt in der Umgebung über eine hervorragende Infrastruktur: Bäckereien, Restaurants, Kinderkrippen und Schulen sind allesamt in Fussdistanz zu erreichen. Der Bahnhof Zürich-Enge mit seinen zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten – auch am Sonntag offen – ist gerade mal zwei Tramstationen entfernt. Der See und auch

der Rieterpark befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Für grössere Besorgungen, Wellness-Erlebnisse, Kino- und Kulturbesuche empfiehlt sich das nah gelegene, moderne Urban Entertainment Center Sihlcity.

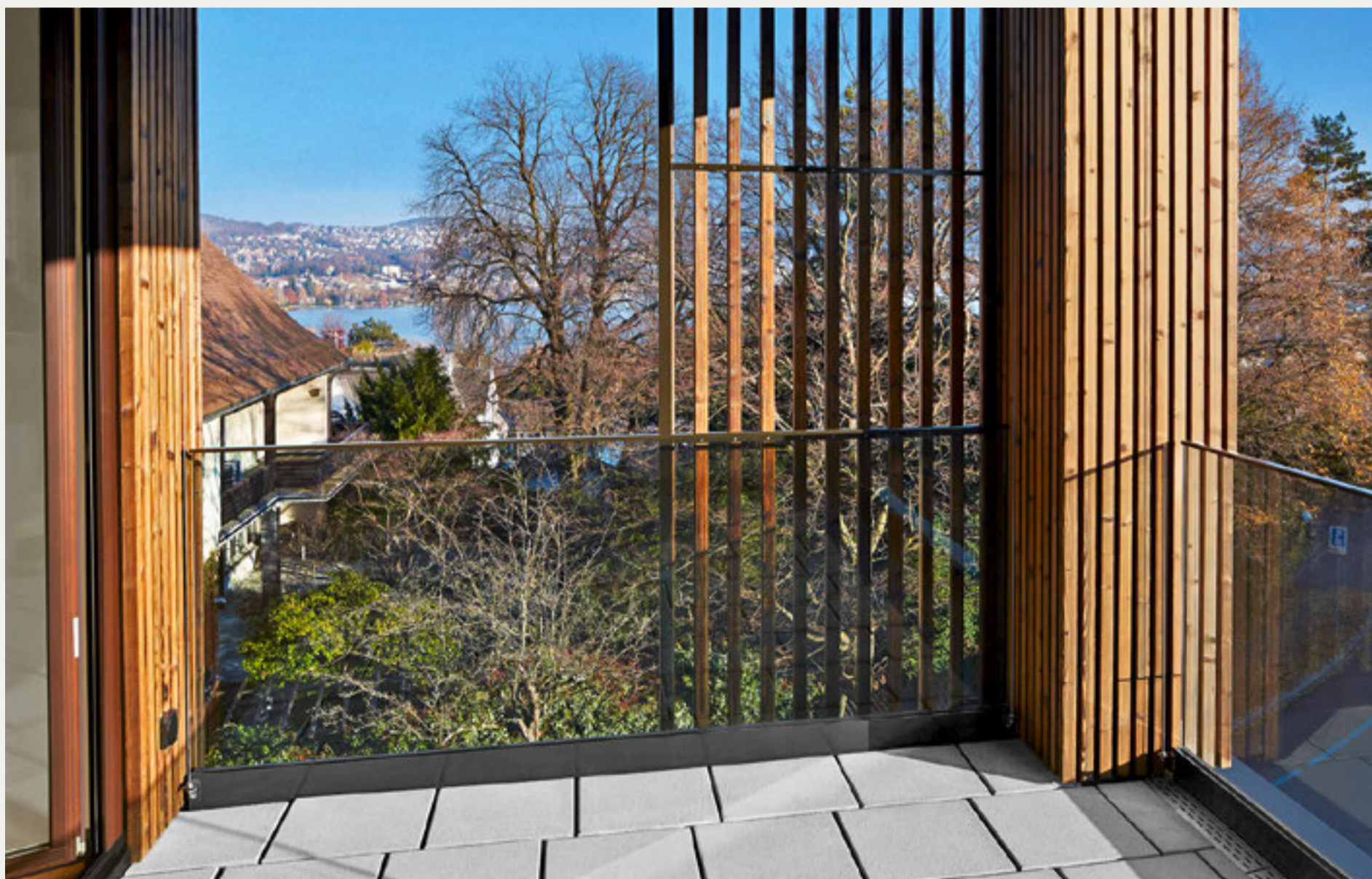
Alle Mieter profitieren zudem von LIVING SERVICES. Mit diesem Dienstleistungspaket nutzen sie Services wie zum Beispiel die Wohnungsreinigung oder das Hemdenbügeln – und das zu jeder Zeit.

→ **Mehr Informationen zu LIVING SERVICES**

LIVING
SERVICES

Konsequente Nachhaltigkeit

Das Herzstück der Siedlung Escherpark ist die grosszügig gestaltete parkähnliche Grünfläche zwischen den elf Wohngebäuden. Für Samuel Egger entspricht der Escherpark wie kaum ein anderes Projekt der idealen Form des modernen Wohnens. «Die meist vierstöckigen Wohnhäuser mit den lamellenartigen und komplett aus Holz gefertigten Fassaden und der grosszügig angelegten



Die Mieter der Wohnungen im Escherpark haben gute Aussichten – viele bieten eine direkte Sicht auf den Zürichsee.



Die modernen Wohnungen mit den neusten Standards sind äusserst begehrt. Bereits heute sind alle bezugsbereiten Wohnungen vermietet.

Bauweise integrieren sich ideal ins Quartier.» Wie bei den Vorgängerbauten legten die Architekten und Planer auch beim neuen Projekt grossen Wert auf die Erhaltung des Baumbestandes und des parkähnlichen Landschaftsbildes.

Nachhaltigkeit spielt aber nicht nur bei der Aussengestaltung, sondern auch im Innern eine wichtige Rolle. Die Überbauung Escherpark erfüllt alle Anforderungen von Minergie-Eco für eine gesunde und ökologische Bauweise und wird nach den Kriterien des Gütesiegels greenproperty errichtet. Dabei wird das Prädikat Gold angestrebt. greenproperty ist das erste Schweizer Gütesiegel für nachhaltige Immobilien und setzt ein unübersehbares Zeichen für eine grünere Welt. Es wurde vom Real Estate Asset Management der Credit Suisse in Zusammenarbeit mit dem Ingenieur- und Planungsbüro Amstein + Walthert AG entwickelt. Die Grundlage dieses Gütesiegels bilden die umfassenden Empfehlungen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins in SIA 112/1: Nachhaltiges Bauen – Hochbau.

→ Mehr Informationen zu greenproperty

Geheizt werden die Wohnhäuser des Escherparks mittels einer Erdsonden-Wärmepumpenanlage. Dieses System erzeugt in der neuen Überbauung bis zu zehnmal weniger CO₂-Emissionen als in der alten Siedlung. Zudem wurde eine Ladestation für Elektroautos installiert und ein Parkplatz für das Carsharing-Unternehmen Mobility erstellt.

Der Escherpark als Vorzeigeprojekt

Dem CS REF Siat ist es mit dem Escherpark gelungen, gemeinsam mit kompetenten Partnern ein Projekt zu realisieren, das den Ansprüchen des zeitgemässen Wohnens umfassend entspricht. Grosszügige Wohnflächen mit moderner Ausstattung, nachhaltige Planung und Umsetzung, energieeffizient im Unterhalt, mitten in der Stadt Zürich und von grosszügigen Grünflächen umgeben. Was will man mehr?

Kennzahlen CS REF Siat (Valor 1 291 370)

| | |
|---|---------------|
| Ende des Geschäftsjahres | 30. September |
| Fondsvermögen (in Mio. CHF) | 1 691.69 |
| Anlagevermögen (in Mio. CHF) | 2 405.13 |
| Lancierungsdatum | 10.09.1956 |
| Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} NAV) in % * | 1.02 |
| Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV) in % * | 0.75 |

Mehr Informationen über CS REF Siat



Quelle: Factsheet per 31. März 2014, Credit Suisse AG

*Wert vom 30. September 2013

SAMUEL EGGER

Fondsmanager CS REF Siat

- MA in Management, Uni Fribourg
- MAS Real Estate (CUREM)
- Seit 2010 beim Real Estate Asset Management der Credit Suisse

→ samuel.egger@credit-suisse.com



CS REF Interswiss Mehr Shoppi Tivoli

Das Shoppi Tivoli hat sich in den vergangenen Jahren neu erfunden. Das breite Angebot und die optimale Lage ziehen täglich tausende Besucher an. Der CS REF Interswiss hat sein Engagement verstärkt und weitere Anteile erworben.

Das Shoppi Tivoli in Spreitenbach liegt mitten in einer der wachstumsstärksten Regionen der Schweiz und ist weniger als 20 km von Zürich entfernt. Mit über 170 Geschäften ist es heute das flächenmässig grösste Einkaufszentrum des Landes – und äusserst erfolgreich dazu. Allein im Jahr 2012 setzten die Geschäfte rund CHF 420 Mio. Franken um. Das Shoppi Tivoli kann heute mit Grund als Einkaufszentrum der Superlative bezeichnet werden. Begonnen hat die Geschichte des Einkaufszentrums vor über 40 Jahren um einiges bescheidener, denn dem heutigen Erfolg stand lange Zeit die vierspurige Kantonsstrasse von Zürich nach Bern im Weg.



Die Center Mall überbrückt die Kantonstrasse und verbindet die Shoppi Mall mit der Tivoli Mall.

Zunächst getrennt, aber heute geeint

Blenden wir zurück: Das Einkaufszentrum Shoppi wurde vor rund 50 Jahren nach neusten architektonischen Erkenntnissen entworfen. Nach der Eröffnung im Jahr 1970 konnten die Besucher etwas abseits vom nahen Strassenverkehr komfortabel auf einer höher gelegenen Ebene einkaufen. Drei Jahre später wurde auf der gegenüberliegenden Seite der Kantonsstrasse das Tivoli eröffnet, das als Konkurrenz zum Shoppi konzipiert war. Diese unmittelbare, harte Konkurrenz sollte für die kommenden vier Jahrzehnte bestehen bleiben. Dann erfand sich das Einkaufszentrum noch einmal neu, gründete eine gemeinsame Managementgesellschaft und rüstete sich mit vereinten Kräften für die Zukunft.

Heute besteht das Spreitenbacher Einkaufszentrum aus drei Gebäudetrakten: Aus der Shoppi Mall und der Tivoli Mall, die durch die Center Mall, welche die Kantonsstrasse überbrückt, verbunden sind. Damit sind die Shopping-Welten auf beiden Strassenseiten auch in baulicher Hinsicht optimal vereint. Die Center Mall entstand 2007. In der gediegenen Ladenpassage mit grossem, offenem Hauptplatz finden die Besucher heute viele neue Boutiquen bekannter Marken. Auch die beiden älteren Trakte des Einkaufszentrums wurden beziehungsweise werden umgebaut und so dem eleganten Design der Center Mall von Matteo Thun angepasst.

Die halbe Schweiz kauft im Shoppi Tivoli ein

Heute bietet das Einkaufszentrum auf 70 000 m² ein Shopping-Erlebnis der Extraklasse mit jährlich rund 4,5 Millionen Besuchern. Das von Grund auf sanierte Einkaufsparadies zeichnet sich mit einer modernen und luxuriösen Optik aus. So sorgt der massive Holzboden und sanft einströmendes Tageslicht für ein edles und warmes Ambiente, das zum Verweilen einlädt. Das Zentrum



Das Einkaufszentrum der Superlative mit über 170 Geschäften zieht jährlich rund 4,5 Millionen Besucher an.

umfasst zahlreiche etablierte und trendige Marken aus den verschiedensten Bereichen. Ankermieter im Tivoli sind die Modehäuser Zara, H&M und Van Graaf. Die Hauptmieter auf der Fläche des Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss (CS REF Interswiss) sind das Optikergeschäft Visilab, der Drogeriemarkt Müller, Denner und Aldi sowie der Mini-Storage-Anbieter Zebra Box.

«Dank seiner vielen Vorzüge gilt das Shoppi Tivoli nach dem Flughafen und dem Hauptbahnhof Zürich als eine der wertvollsten kommerziellen Liegenschaften der Schweiz», sagt Radhia Rüttimann, Fondsmanagerin des CS REF Interswiss. Der grösste kommerzielle Immobilienfonds der Schweiz ist seit Beginn beim Spreitenbacher Einkaufszentrum massgeblich engagiert. Aufgrund der ausgezeichneten Umsatzentwicklung haben der CS REF Interswiss und die Anlagegruppe CSA RES Commercial per 1. Januar 2014 weitere Anteile des Shoppi Tivoli für CHF 240 Mio. erworben. Insgesamt handelt es sich um weitere 26,2 % der gesamten Überbauung. Im Einzelnen sind dies 31,1 % beziehungsweise 2 500 m² Verkaufsfläche der Center Mall und 42,3 % beziehungsweise 22 000 m² des Tivoli-Gebäudes. Nun befindet sich nebst dem Shoppi auch die Center Mall vollständig im Eigentum des Immobilienfonds. Am gesamten Shoppingcenter hält der Fonds einen Anteil von 55 %.

Radhia Rüttimann zeigt sich zufrieden mit den jüngsten Ausbausritten: «Dank der kontinuierlichen Modernisierung, des vielseitigen Mietermixes und der hervorragenden Verkehrsanbindungen bleibt das Shoppi Tivoli auch in Zukunft die erste Adresse unter den Schweizer Einkaufszentren.» So sorgen die 4 200 Parkplätze und die Direktanbindungen an den öffentlichen Verkehr für eine optimale Erschliessung mit Bus, Bahn und Auto. Der Optimismus von Radhia Rüttimann ist begründet: «Ab 2019 ist das Shoppi Tivoli für Zürich dank der Limmattalbahn noch besser erreichbar, was die Attraktivität des Einkaufszentrums weiter stärkt», sagt sie.

Mehr Informationen zum Shoppi Tivoli



Weitere Investitionen im Zürcher Oberland

Mit einer sehr guten Standortqualität überzeugt auch ein weiteres Gebäude, welches der CS REF Interswiss bereits 2007 erworben hat. Der Immobilienfonds hat die bestehende Gewerbeliegenschaft an der Grossrietstrasse 2 in Nänikon deshalb mit rund 2 000 m² neuer Gewerbe- und Lagerfläche sowie 14 Parkplätzen erweitert. Grund dafür war der erfolgreiche Geschäftsgang des langfristigen Hauptmieters Ecomedia. Der führende Distributor von Drucker-Verbrauchsmaterial für den Fachhandel benötigt für seine Geschäftsbereiche mehr Platz und fragte daher für einen Erweiterungsbau an. Der Anbau wurde von Januar bis Oktober 2013 durchgeführt. Das Gebäude mit Baujahr 2004 ist in einem sehr guten Zustand. Beim zweigeschossigen Gewerbehaus mit Attikageschoss handelt es sich um einen Solitärbau mit vielseitiger Nutzung der Räumlichkeiten. Er besitzt einen repräsentativen Eingangsbereich und ist intern mit mehreren Treppenhäusern und Aufzügen erschlossen. Der Erweiterungsbau war im Herbst 2013 bezugsfertig.



Innert zehn Monaten entstanden an der Grossrietstrasse 8 in Nänikon 2 000 m² neue Gewerbe- und Lagerflächen.

Kennzahlen CS REF Interswiss (Valor 276 935)

| | |
|---|---------------|
| Ende des Geschäftsjahres | 30. September |
| Fondsvermögen (in Mio. CHF) | 1 396.03 |
| Anlagevermögen (in Mio. CHF) | 2 218.16 |
| Lancierungsdatum | 27.10.1954 |
| Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} NAV) in % * | 0.94 |
| Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV) in % * | 0.69 |

Mehr Informationen über CS REF Interswiss



Quelle: Factsheet per 31. März 2014, Credit Suisse AG

*Wert vom 30. September 2013

RADHIA RÜTTIMANN

Fondsmanagerin CS REF Interswiss

- MAS Real Estate Management HWZ
- Seit 2004 beim Real Estate Asset Management der Credit Suisse



→ radhia.ruettimann@credit-suisse.com

CS REF Global Stuttgart im Mittelpunkt

Baden-Württemberg und der Grossraum Stuttgart gelten als Innovationsmotor Deutschlands. Das verleiht auch dem Immobilienmarkt Potential. Der CS REF Global erwarb im Herbst 2013 drei Liegenschaften in Stuttgart.

Der Slogan, mit dem sich Baden-Württemberg bei Investoren anpreist, ist selbstbewusst gewählt: «Wir können alles. Ausser Hochdeutsch.» ist auf Broschüren und in Werbespots zu lesen. Mit dieser Botschaft spielen die Süddeutschen nicht nur auf ihren schwäbischen Dialekt an. In erster Linie soll der selbstironische Werbespruch die Wirtschafts- und Innovationskraft ins Bewusstsein rücken, die das südwestliche Bundesland seit jeher in hohem Masse auszeichnet.

Die Schwaben sind erfinderisch

Baden-Württemberg liegt innerhalb der Europäischen Union bezüglich der Innovationsstärke an der Spitze. Dies zeigt eine Untersuchung von 2012. Dieses Top Ranking verdankt das Bundesland vor allem seinen beachtlichen Investitionen in die Spitzentechnologie. 4,8 % des Bruttoinlandproduktes oder knapp EUR 16,4 Mrd. flossen zuletzt in Forschung und Entwicklung. Zum Vergleich: In ganz Deutschland waren es nur 2,8 %. Die Innovationsfreude spiegelt sich auch in der Anzahl Patente, mit denen Erfindungen geschützt werden: Für Baden-Württemberg registriert das Europäische Patentamt pro Kopf doppelt so viele Patentanmeldungen wie im gesamtdeutschen Durchschnitt.

CS REF Global kompakt

Von München über Santiago de Chile bis nach Tokio. Was den CS REF Global auszeichnet und wo er investiert, erfahren Sie im Video-Interview von Francisca Fariña Fischer.

→ [Zum Video](#)



Laut der Studie ist es für Baden-Württemberg besonders vorteilhaft, dass zahlreiche innovationsstarke Unternehmen wie Bosch, Porsche oder IBM mit ihren Hauptsitzen oder mit bedeutenden Tochtergesellschaften im Bundesland vertreten sind. Die Gunst des Standorts stärken sechs Fraunhofer-Institute, zwei Max-Planck-Gesellschaften, fünf Institute des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt sowie diverse Forschungseinrichtungen.

Investments mit soliden Standortvorteilen

Keine Frage, dass Stuttgart für den Credit Suisse Real Estate Fund Global (CS REF Global) ein interessantes Pflaster ist. Die drei jüngsten Immobilien, die der Immobilienfonds erworben hat, liegen an zentraler Lage in der Landeshauptstadt Stuttgart: in der Marienstrasse, der Reinsburgstrasse und der Silberburgstrasse.

Der CS REF Global hat alle drei Gebäude von der Allianz Versicherung im Rahmen einer Sale-and-lease-back-Transaktion erworben. Die beiden Büroliegenschaften sind bis 2020 an die Allianz Deutschland vermietet, die Wohnliegenschaft an die Interstay GmbH bis 2018. Somit ist auch langfristig für gesicherte Mieteinnahmen gesorgt. Eine aktuelle Verkehrswertschätzung geht für die drei Liegenschaften von einem Gesamtwert von über EUR 18 Mio. aus.



Die Liegenschaft an der Marienstrasse weist einen hohen Ausbaustandard auf und befindet sich an optimaler Lage.

Im Interview: Francisca Fariña Fischer

Wie kommt es, dass eine Architektin ins Immobilienmanagement der Credit Suisse wechselt und Fondsmanagerin wird?

→ [Zum Interview](#)



Zwei Büro- und ein Wohngebäude

Die Liegenschaften umfassen insgesamt 6 331 m² Bürofläche, 581 m² Lagerfläche und 506 m² Wohnfläche. Dazu kommen 80 Autoeinstellplätze in einer Tiefgarage sowie 29 Aussenparkplätze.

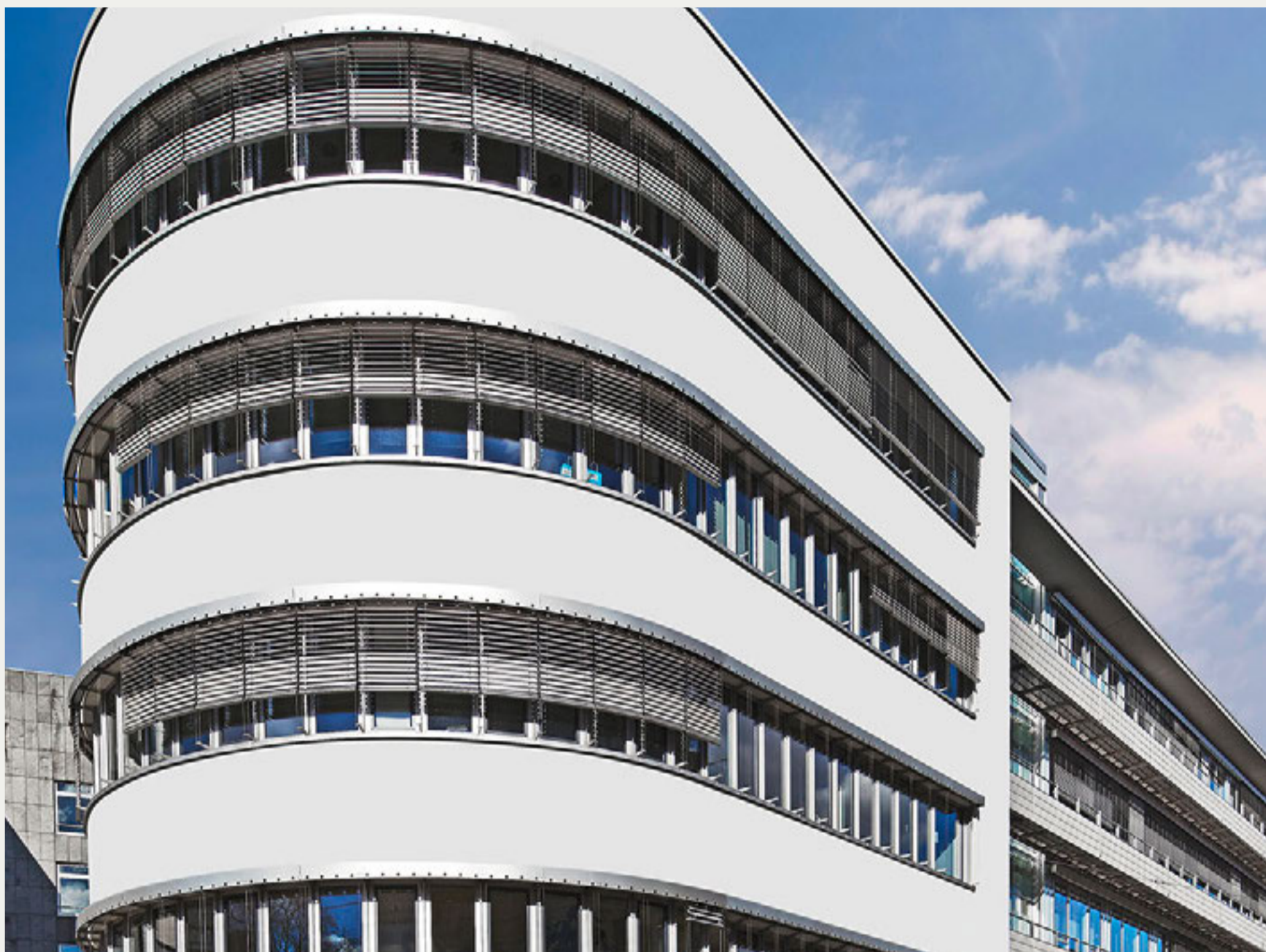
Die sechsstöckige Liegenschaft an der Marienstrasse wurde 1999 gebaut und befindet sich in einem guten Zustand. In den nächsten zehn Jahren sind deshalb keine Kosten für Instandhaltungsarbeiten zu erwarten.

Das fünfstöckige Bürogebäude an der Silberburgstrasse wurde 1969 erbaut. Aufgrund einer umfassenden Sanierung im Jahr 1995 stehen in nächster Zeit keine grösseren Instandsetzungsarbeiten an.

Das benachbarte vierstöckige Wohngebäude an der Reinsburgstrasse umfasst acht Wohnungen. Diese sind vertraglich bis Ende 2018 an einen Generalmieter vergeben, der die Appartements vorwiegend an Kurzaufenthalter weitervermietet. Nach Vertragsablauf soll die 1957 erstellte Liegenschaft saniert und neu vermietet werden.

Unterdurchschnittlich tiefe Leerstände

Die Leerstände liegen in Stuttgart sowohl auf dem Bürovermietungsmarkt als auch auf dem Wohnungsmarkt unter dem deutschen Durchschnittswert. Fondsmanagerin Francisca Fariña Fischer sieht noch weitere Gründe für eine positive Einschätzung des lokalen Immobilienmarktes: «Stuttgart gehört zu den wenigen Städten in Europa, die in den nächsten Jahrzehnten mit einem Bevölkerungswachstum rechnen können.»



Die beiden Bürogebäude an der Marienstrasse und Silberburgstrasse (im Bild) in Stuttgart West weisen zusammen eine Bürofläche von 6 331 m² auf.

Zwischen Stadtpark und Altstadt

Für diese positive Einschätzung spricht auch die ausgezeichnete Lage. Die Liegenschaften befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Karlshöhe, einer ausgedehnten öffentlichen Grünanlage mit Weinbergen, Gärten, Spielplatz und einem Biergarten. Auch Einkaufsmöglichkeiten gibt es in Hülle und Fülle, befinden sich doch die Königsstrasse (Stuttgarts Haupteinkaufsstrasse) und die Altstadt nur 500 m entfernt.

Die Gegend ist beliebt bei Banken, Rechtsanwälten und Medienunternehmen. Auch als Wohngebiet ist Stuttgart West gefragt. Die Nähe zu den S-Bahn-Haltestellen sichern eine gute Anbindung an den regionalen und überregionalen öffentlichen Verkehr. Die Bundesstrassen sowie Autobahnen sind in wenigen Fahrminuten erreichbar und auch zum Flughafen Stuttgart dauert die Fahrt bloss 20 Minuten.

Gut diversifiziert in drei Kontinenten

Der CS REF Global hat derzeit knapp 20 % seines Fondsvermögens in deutsche Immobilien angelegt. Der Immobilienfonds investiert in qualitativ gute kommerzielle Liegenschaften an attraktiven Standorten in Amerika, Asien-Pazifik sowie Europa (ohne die Schweiz). Die Zielallokation für jede dieser drei Regionen liegt bei einem Drittel des Portfolios. Die Fremdwährungen werden grösstenteils gegen den Schweizer Franken abgesichert.

Kennzahlen CS REF Global (Valor 13 985 167)

| | |
|---|--------------|
| Ende des Geschäftsjahres | 31. Dezember |
| Fondsvermögen (in Mio. CHF) | 222.68 |
| Anlagevermögen (in Mio. CHF) | 335.94 |
| Lancierungsdatum | 29.11.2011 |
| Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} NAV) in % * | 1.75 |
| Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV) in % * | 1.17 |

Mehr Informationen über CS REF Global



Quelle: Factsheet per 31. März 2014, Credit Suisse AG

*Wert vom 31. Dezember 2013

FRANCISCA FARINA FISCHER

Fondsmanagerin CS REF Global

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



→ francisca.farinafischer@credit-suisse.com

CS REF LivingPlus

Villeneuves schönste Seite

In Villeneuve am Ufer des Genfersees steht ein elegantes Gebäude. Früher diente es als Hotel. Heute ist es eine Altersresidenz. Der CS REF LivingPlus hat das Haus gründlich saniert. Nun zeigt es sich wieder von seiner schönsten Seite.

Die Lebenserwartung der Schweizer Bevölkerung steigt nach wie vor leicht an. Zugleich nimmt der Anteil an Senioren in unserer Gesellschaft zu. Wer heute in den Ruhestand wechselt, darf erfreulicherweise damit rechnen noch viele Jahre gesund und fit zu bleiben. Verständlich deshalb, dass viele solange wie möglich im eigenen Haus oder in der eigenen Wohnung leben wollen. Wieder andere dagegen ziehen es vor, in eine Seniorenresidenz oder ein Altersheim zu wechseln. Vielleicht spüren sie erste gesundheitliche Einschränkungen. Vielleicht ziehen sie die Seniorenresidenz aber auch nur deshalb vor, weil sie das Betreuungsangebot oder sonstige Dienstleistungen schätzen, die sie bei sich zu Hause so nicht bekommen können. Immer mehr zeigt sich, dass auch im Alter die Bedürfnisse sehr unterschiedlich sind. Es scheint, dass sich mit der zunehmenden Lebenserwartung auch die individuellen Bedürfnisse weiter auffächern. Das ist nicht weiter erstaunlich, denn schliesslich wollen die Menschen auch im Alter jene Wohnumgebung vorfinden, die ihnen am besten entspricht.

Das sieht auch Stefan Bangerter so, Fondsmanager des Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus (CS REF LivingPlus): «Wir sind der Meinung, dass der grosse demographische Wandel sich auch im Wohnungsangebot der Schweiz spiegeln muss». Das ist einer der Gründe, weshalb der CS REF LivingPlus unter anderem in Seniorenresidenzen investiert. 2008 hat der Fonds beispielsweise die Résidence Le Byron im waadtländischen Villeneuve erworben. Das elegante Haus am östlichen Ende des Genfersees besitzt eine beneidenswerte Lage. Hinter dem Haus streben Mont d'Arvel und Rochers-de-Naye in die Höhe, während der Blick nach Südwesten ungehindert über die blauen Weiten des Genfersees bis hinüber zu den Savoyer Berge schweifen kann.

Erbaut wurde das Hotel Le Byron 1850. Es lag damals rund einen km nördlich des Zentrums von Villeneuve, heute liegt es am Rand der Ortschaft, die gewachsen ist. Seinen Namen erhielt das Hotel im Gedenken an den berühmten englischen Dichter Lord Byron, der einige Jahrzehnte zuvor in Cologny gelebt hatte – am anderen Ende des Genfersees.

Seit mehr als 10 Jahren betreibt die durch Herrn Bernard Russi geführte Boas-Gruppe das ehemalige Hotel als Seniorenresidenz. Das von Herrn Thierry Heuzé verwaltete Haus bietet 42 Betten mit eigenem Balkon und traumhafter Aussicht auf Genfersee, Chablais und Riviera. In einem Anbau, der 1984 errichtet wurde, sind Speisesaal und Aufenthaltsraum untergebracht.

Traumhafte Aussichten – die Bewohner der Résidence Le Byron sehen vom eigenem Balkon direkt auf Genfersee, Chablais und Riviera.



Der alte und der neue Gebäudetrakt sind über ein zentrales Treppenhaus mit zugehörigem Personen- und Warenlift erschlossen. Zusätzliche Betriebsräume vervollständigen das Raumangebot.

«Wir sind der Meinung, dass der grosse demographische Wandel sich auch im Wohnungsangebot der Schweiz spiegeln muss».

Stefan Bangerter, Fondsmanager des Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus

Eine logistische Herausforderung

Als der CS REF LivingPlus die Résidence Le Byron 2008 erwarb, war bereits erkennbar, dass beim über 150-jährigen Gebäude ein gewisser Sanierungsbedarf bestand. Nach dem Kauf folgten detaillierte Abklärungen. Diese Analysen zeigten, dass für die Bewohner, für den Betreiber und auch für den Eigentümer wohl nur eine umfassende Sanierung nachhaltige Ergebnisse bringen würde. Also begann die Planungsphase, galt es doch, die Bewohnerinnen und Bewohner auch während der ganzen Umbauzeit gut unterzubringen. «Es war eine höchst anspruchsvolle Planung», sagt Felipe Gonzalez. Er muss es wissen, denn als Direktor der Boas Construction SA trug er die Verantwortung für die logistische Planung. Die Boas-Gruppe wiederum ist Betreiberin der Altersresidenz.

Um die Sanierung für die Bewohner möglichst schonend durchzuführen, entschieden sich die Verantwortlichen für eine Etappierung. «Alle involvierten Parteien haben konstruktiv und professionell zusammengearbeitet», sagt Herr Gonzalez. Die Arbeiten begannen im Februar 2012 und werden bis Sommer 2014 abgeschlossen sein. Gestaffelt sanierte man Gebäudehülle, Haustechnik und den Innenausbau. Bei der Gebäudehülle standen Fassade, Flachdächer, Fenster und Balkone im Zentrum. Bei der Haustechnik wurden Aufzüge, Leitungen und Heizung gründlich erneuert. Und beim Innenausbau wurden Zimmer, Bäder, Küche sowie in den von allen Bewohnern gemeinsam genutzten Räumen die Böden und Decken saniert.

Improvisation und Flexibilität

«Unsere Bewohner mussten für einen begrenzten Zeitraum in speziell eingerichtete Container umziehen», sagt Felipe Gonzalez. «Wir bemühten uns, die Dauer für das Provisorium so kurz wie möglich zu halten und gleichzeitig die Ersatzräume so wohnlich wie möglich zu gestalten. Ich glaube, dass uns dies auch gut gelungen ist.» Wie die Bewohner freut sich auch das Team von Boas Construction SA über die Sanierung des alten, schönen Hauses. «Wenn wir heute durch die renovierten Räume der Résidence Le Byron gehen, sehen wir auf Schritt und Tritt, dass der CS REF LivingPlus für das Haus einen echten Mehrwert geschaffen hat.»

Mehr Informationen zur Boas-Gruppe



Kennzahlen CS REF LivingPlus (Valor 3 106 932)

| | |
|---|--------------|
| Ende des Geschäftsjahres | 31. Dezember |
| Fondsvermögen (in Mio. CHF) | 1 958.88 |
| Anlagevermögen (in Mio. CHF) | 2 350.82 |
| Lancierungsdatum | 05.12.2007 |
| Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} NAV) in % * | 0.82 |
| Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV) in % * | 0.67 |

Mehr Informationen über CS REF LivingPlus



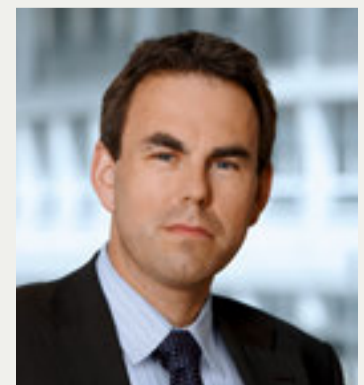
Quelle: Factsheet vom 31. März 2014, Credit Suisse AG

*Wert vom 31. Dezember 2013

STEFAN BANGERTER

Fondsmanager CS REF LivingPlus

- Executive MBA, Rochester NY
- MAS Real Estate, Uni Zürich
- Seit 2003 beim Real Estate Asset Management der Credit Suisse



→ stefan.bangerter@credit-suisse.com

CS REF PropertyPlus Umnutzung zum Lebensraum

Schlieren wandelt sich – die grossen Industriebetriebe sind weg. Geblieben sind leere Flächen. Dort entstehen attraktive Wohnbauten sowie Räume für Dienstleister und Kleinbetriebe. Der CS REF PropertyPlus baut am neuen Schlieren mit.

Während Jahrhunderten war Schlieren eine bäuerliche Landgemeinde vor den Toren der Stadt Zürich. Die Industrialisierung und mit ihr das Wachstum setzte in Schlieren erst gegen Ende des 19. Jahrhunderts ein. Beispielsweise mit der Wagons- und Aufzugfabrik oder der Färberei. Die legendäre Sibir mit ihrem umweltfreundlichen Volkskühlschrank stiess 1944 hinzu. Nur die Leimfabrik Heinrich Glättli war schon 1868 von Zürich nach Schlieren gezogen. Diese übernahm Eduard Geistlich 1880 und baute sie Schritt um Schritt aus. Zur Leimproduktion kam die Herstellung von Dünger aus Knochenmehl. So nahm man Schlieren dank Lymi und Färbi je nach Windrichtung schon auf beachtliche Entfernung wahr.



Die Wohnungen an der Brandstrasse 39–43 (zweites Gebäude von rechts) sind seit 2012 fertiggestellt und alle vermietet.



Wie schnell und erfolgreich ein Areal umgenutzt werden kann, zeigt sich am ehemaligen Färbi-Areal.

Die beiden weitläufigen Areale beim Bahnhof Schlieren umfassten damals rund 120 000 m². Heute ist dort von der industriellen Vergangenheit nichts mehr zu riechen und kaum mehr etwas zu sehen. Die grossen Industriebetriebe haben ihre Aktivitäten zwischen 1985 und der Jahrtausendwende eingestellt. Nur Geistlich ist mit zwei Geschäftsbereichen noch da. Mit drei anderen Bereichen ist Geistlich unterdessen an neue Standorte gezogen. Dort, wo Geistlich einst Leim und Dünger produzierte, liegt jetzt eine Industriebrache. Was dort künftig passiert, hat für Schlieren grosse Bedeutung.

Die Zukunft zurückholen

Nach Stilllegung und Wegzug der Industrie ging es in Schlieren zunächst rasant abwärts. Arbeitsplätze verschwanden zu Hunderten, Infrastruktur und Image der Stadt litten, die Steuereinnahmen gingen zurück. Einzig die Probleme nahmen zu. Kurz nach der Jahrtausendwende schien der Tiefpunkt erreicht. In einem Schweizer Städte-Ranking rutschte Schlieren 2003 auf einen Schlag um 51 Plätze ab und landete damit deutlich hinter der Nachbarstadt Dietikon. Das war der ultimative Weckruf. Die Schlieremer Stadtbehörden machten sich zusammen mit Stadtentwicklern und Architekten ans Werk und erstellten ein Leitbild sowie ein Stadtentwicklungskonzept. Es galt, die Zukunft nach Schlieren zurückzuholen. Und es gelang.

Heute hat die Stadt im Limmattal den Anschluss an die Gegenwart längst wieder gefunden. Mehr noch: Dank weitsichtiger und kluger Stadtentwicklung ist neues Leben und ein neues Verständnis von Nachhaltigkeit nach Schlieren zurückgekehrt.

Gianfranco Basso, Leiter Entwicklung bei Halter Entwicklungen, kennt Schlierens Chancen sehr gut. Seit Jahren beschäftigt er sich mit dem Entwicklungspotential der Zürcher Agglomerationsstadt. «Vor 20 Jahren kam der Wohnungsbau in Schlieren fast zum Erliegen. Als die Behörden dann allerdings mit der Stadtentwicklung ihre Konzepte in die Tat umzusetzen begannen, kehrte das Vertrauen in Schlierens Qualität als Arbeits- und Wohnstadt zurück. Dasselbe gilt auch für die Investoren.» Allein 2009 wurden rund 500 Wohnungen errichtet, was für über 1 000 neue Einwohner in Schlieren sorgte. Seither kamen jedes Jahr weitere Überbauungen mit hochwertigem Wohnraum hinzu.

Umnutzungen lohnen sich

Im Kanton Zürich schwindet das Kulturland, während die Siedlungsflächen überdurchschnittlich zunehmen. Wie die Arealstatistik des Kantons zeigt, sind innert 25 Jahren 5 800 Hektaren Kulturland überbaut worden, fast doppelt soviel wie im schweizerischen Mittel. Dies unterstreicht, wie wichtig Umnutzungen sind. Bei Umnutzungen geht kein Kulturland verloren, weil industriell genutzte Flächen in moderne Siedlungen mit hoher Wohn- und Arbeitsqualität umgewandelt werden. Erfolgreiche Beispiele für solche Umnutzungen finden sich neben dem beschriebenen Projekt in Schlieren auch in Zürich Nord oder in Wallisellen auf dem Richti- und dem Zwicky-Areal.

Gesucht sind pragmatische Visionen

Wenn ehemalige Industrieareale umgenutzt werden, braucht es Visionen. «Ohne Mut geht es nicht», sagt Basso, «aber ohne Sinn für das Mach- und Vermarktbare auch nicht.» Also ging es beim neu entstehenden Stadtteil am Rietpark auf dem Färbi- und Geistlich-Areal darum, dem Ort eine neue, starke Identität zu geben und zugleich Unkonventionelles zuzulassen.

Mehr Informationen zum Geistlich-Areal und zu am Rietpark



Die Galli Rudolf Architekten AG stellte sich der Herausforderung und schuf in Schlieren erste Gebäude mit überraschenden Wohnungstypen, abwechslungsreichen Zimmerfolgen, unterschiedlichen Raumhöhen und weiten Loggien. Etwas für Pioniere. Und diese kamen auch nach Schlieren. «Die Wohnungen gingen weg wie warme Weggli», erinnert sich Basso. Er ist überzeugt, dass auch jene Bauten problemlos vermietet werden, die derzeit im Bau sind. Auch sie tragen unter anderem die Handschrift von Galli Rudolf Architekten und fügen sich nahtlos in den privaten Gestaltungsplan ein. Zur Qualität des Rietparks tragen die ungewöhnlich grosszügigen Grün- und Freiflächen bei, welche die Siedlung auch für Familien attraktiv macht. Die gesamte Mittelachse des Färbi- und Geistlich-Areals bleibt frei von jeglicher Überbauung und bildet so eine grüne Lunge von 40 m Breite und 600 m Länge.

Der Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus (CS REF PropertyPlus) trägt in der Siedlung amRietpark die Investitionen für die Baufelder A1 und A3. Beides sind Wohnbauten mit total 116 Wohnungen mit zwei bis fünf Zimmern. Weitere Flächen sind für Büro, Verkauf oder Freizeit reserviert. Eine gemischte Nutzung also. Die Wohnungen auf dem Baufeld A3, an der Brandstrasse 39–43, sind seit 2012 fertiggestellt und alle vermietet. Die Arbeiten beim Baufeld A1, ebenso an der Brandstrasse, laufen auf Hochtouren, damit die 66 Wohnungen im Sommer 2015 bezugsbereit sein werden. Das Gebäude wird Minergie und greenproperty Gold zertifiziert.

Nebst den Wohnbauten sind heute amRietpark diverse Geschäfte und Restaurants zu finden. Ab 2015 kommen ein Coop-Supermarkt, weitere Läden sowie Wohnungen und eine Kinderkrippe hinzu. Fondsmanager Urs Frey sagt dazu: «Wohnen und arbeiten unter einem Dach liegt zunehmend im Trend. Diese vervielfachen die Zahl der Begegnungen und bilden eine natürliche Zone des Austauschs.» Mit Blick auf den ausgetrockneten Wohnungsmarkt in der Stadt Zürich fügt Frey hinzu: «Schlieren entwickelt sich immer mehr zu einer starken Alternative zur Stadt Zürich.»

Kennzahlen CS REF PropertyPlus (Valor 4 515 984)

| | |
|---|--------------|
| Ende des Geschäftsjahres | 31. Dezember |
| Fondsvermögen (in Mio. CHF) | 1 014.62 |
| Anlagevermögen (in Mio. CHF) | 1 317.78 |
| Lancierungsdatum | 01.12.2004 |
| Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} NAV) in % * | 0.86 |
| Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV) in % * | 0.68 |

Mehr Informationen über CS REF PropertyPlus



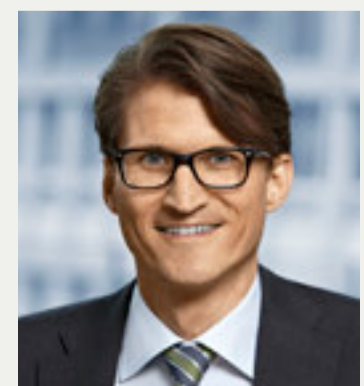
Quelle: Factsheet vom 31. März 2014, Credit Suisse AG

*Wert vom 31. Dezember 2013

URS FREY

Fondsmanager CS REF PropertyPlus

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



→ urs.frey@credit-suisse.com

CS REF Green Property Wankdorf wird zu WankdorfCity

Viele Unternehmen zieht es derzeit nach Bern Wankdorf. Im boomenden Wirtschaftsviertel kaufte der CS REF Green Property im Dezember 2013 das Projekt Twist Again – eine Perle mit Potential. Bezugsfertig ist das Gebäude im Sommer 2016.

Nur drei Minuten dauert die Zugfahrt von Berns Zentrum ins nördliche Aussenquartier Wankdorf. Die Eröffnung der S-Bahnstation Wankdorf stellte 2004 einen Meilenstein in der Entwicklung des Viertels dar. Dessen Potential als Wirtschaftsstandort wurde von privaten Investoren wie auch von der Stadt als Grundeigentümerin früh erkannt. Dabei hat lange nichts auf diesen Zukunftssprung des Quartiers hingedeutet, waren doch die vergangenen 100 Jahre für das Wankdorf-Quartier eine eher beschauliche Zeit. 1873 erbaute der Kanton Bern im Wankdorf die Kaserne der Berner Truppen, 1900 entstand hier der erste Schweizer Ballon-Militärflugplatz. 1925 folgte dann das legendäre Wankdorfstadion, das für die Fussballweltmeisterschaft 1954 massiv vergrössert wurde, bevor 2001 schliesslich der Abbruch erfolgte. Soviel zur Vergangenheit.



Das Projekt Twist Again wird fünf Geschosse mit Mietflächen von 19 141 m² umfassen. Im Sommer 2016 werden die ersten Mieter einziehen.

Das Neue kommt

Weil auch in Bern städtischer Raum ein knappes Gut ist, war es nur eine Frage der Zeit, bis sich die Aufmerksamkeit der Stadtbehörden und Investoren auf das Wankdorf-Areal und dessen grosse Freiflächen richten würde. 1995/96 entstand ein erster Richtplan, der das Quartier zum Entwicklungsschwerpunkt machte. Seither hat sich die Gegend in Berns Norden kontinuierlich zu einem Wirtschaftsstandort gewandelt. Einige Meilensteine aus der Entwicklung der letzten Jahre: 2005 öffnete Berns grösstes Hotel seine Tore und im neu erbauten Fussballstadion Stade de Suisse rollte der Ball wieder. Im Oktober 2012 wurde der neue Autobahnanschluss in Betrieb genommen, zwei Monate später folgte der neu gestaltete Wankdorfplatz mit seinem zweistöckigen Kreisel. Schliesslich bildete die verlängerte Tramlinie 9, eine zusätzliche Verbindung zwischen Stadtzentrum und WankdorfCity, wie das aufstrebende Quartier auch genannt wird.

Schritt um Schritt nähert sich das Quartier dem Ziel, ein bedeutender Wirtschafts-, Sport-, Wohn- und Erlebnisort mit Tausenden von Arbeitsplätzen zu werden. Die gute Erreichbarkeit, die grossen Baulandreserven und die geplanten Bauten geben dem Quartier die Identität einer Business-City. Zahlreiche Unternehmen und Bildungseinrichtungen haben sich bereits hier angesiedelt, SBB und Post stossen mit ihren Hauptsitzen demnächst hinzu.

Kein Zufall, dass auch Fondsmanager Urs Frey die Entwicklung von WankdorfCity seit längerem aufmerksam beobachtete: «Entwicklungsschwerpunkte wie jener im Wankdorf sind für den Immobilienfonds Credit Suisse Real Estate Fund Green Property (CS REF Green Property) grundsätzlich immer interessant. Denn bei Neubauten lassen sich Nachhaltigkeitskriterien besser integrieren als in bereits bestehenden Bauten.»

«Für die rund 450 Mitarbeitenden der KPT spielte die hervorragende Erreichbarkeit des neuen Hauptsitzes mit öffentlichen und privaten Verkehrsmitteln eine grosse Rolle.»

Andreas Luginbühl, Projektleiter Mieterausbau neuer KPT-Hauptsitz

Ende Dezember 2013 war es soweit. Der CS REF Green Property erwarb für CHF 88,3 Mio. das Projekt Twist Again. Das vom Berner Generalunternehmer Losinger Marazzi realisierte Gebäude umfasst im Endausbau eine vermietbare Fläche von 19 142 m² auf vier Obergeschossen, einem Erdgeschoss und zwei Untergeschossen. In den beiden Untergeschossen befinden sich

103 Parkplätze sowie Lager- und Kellerräume. Das Erdgeschoss bietet ideale Voraussetzungen für Büroflächen, Praxen und Gastronomie.

Die Einwohnergemeinde Bern hat das Grundstück auf dem ehemaligen Schlachthofareal im Baurecht abgegeben. Die Baubewilligung für das Projekt Twist Again liegt vor und Ende Januar 2014 starteten die Ausführungsarbeiten. Im Winter 2015 wird der CS REF Green Property den Grundausbau den Mietern übergeben, die anschliessend rund ein halbes Jahr für den Mieterausbau benötigen. Schon vor dem geplanten Bezug im Sommer 2016 sind rund drei Viertel der Flächen langfristig vermietet. So hat sich beispielsweise Losinger Marazzi entschieden, seinen Hauptsitz ins Twist Again zu verlegen.

Grösste Mieterin ist die Krankenversicherung KPT, die ihren Hauptsitz im Sommer 2016 im Twist Again bezieht und etwa 50 % der Gesamtfläche belegen wird. Der zuständige KPT-Projektleiter Andreas Luginbühl sagt: «Für die rund 450 Mitarbeitenden der KPT spielte die hervorragende Erreichbarkeit des neuen Hauptsitzes mit öffentlichen und privaten Verkehrsmitteln eine grosse Rolle.»

Es gibt weitere Gründe, die für die Umsiedlung ins Wankdorf-Quartier sprechen. «Der Mitarbeiterbestand der KPT-Gruppe ist gewachsen, weil wir die Zahl der Versicherten markant steigern konnten,» sagt Luginbühl. «Als Krankenversicherer sind wir gehalten, unsere Leistungen effizient und kostenbewusst zu erbringen. Das gelingt uns dann am besten, wenn wir alle unter einem Dach arbeiten und so der Austausch untereinander einfacher und kürzer wird. Die Räume lassen sich vielseitig nutzen und die modernen Bürolandschaften bieten – mit zeitgemäßem Büromobiliar – gesundheitsförderliche Arbeitsbedingungen.» Twist Again fällt in der Tat durch hervorragende architektonische Formen auf. Mit vor- und zurückspringenden Fluchten der gläsernen Fassadenelemente und drei Lichthöfen wirkt der konzipierte Neubau von Rykart Architekten transparent, elegant und lebendig.

Nachhaltigkeit auf hohem Niveau

Beim Neubau wird Qualität und Nachhaltigkeit gross geschrieben. So ist Twist Again mit DGNB Gold vorzertifiziert. Dieses Label ist die schweizerische Version des Gütesiegels der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen und wird in der Schweiz durch die Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (SGNI) vergeben. Das Gütesiegel erhält nur, wer spezifische Kriterien einhält – wirtschaftliche Effizienz, Kostensicherheit beim Bau, niedrige Betriebs- und Unterhaltskosten, erhöhter Nutzerkomfort sowie ökologische Optimierung stehen dabei im Mittelpunkt. Besonderes Augenmerk wird auch auf bestmögliche Innenluftqualität, sparsamen Wasserverbrauch und auf

→ **Mehr Informationen zu greenproperty**

die Nutzung erneuerbarer Energien gelegt. Zusätzlich werden ein Minergie-Label und die Zertifizierung mit dem Gütesiegel greenproperty vom Real Estate Asset Management der Credit Suisse angestrebt, damit das Projekt den strengen Anlagekriterien des CS REF Green Property entspricht.

Twist Again ist die erste Immobilie, die der CS REF Green Property in der Region Bern hält. «Wir verbessern damit die geografische Diversifikation der Fondsliegenschaften», sagt Fondsmanager Urs Frey. «Mit dem Kauf der Liegenschaft erreichen wir gleich zwei Ziele: Wir engagieren uns beim Aufbau des Wirtschaftsstandortes WankdorfCity und stärken gleichzeitig die Diversifikation im Portfolio des Fonds.»

Mehr Informationen zum Projekt Twist Again →

Mehr Informationen zu WankdorfCity →

Kennzahlen CS REF Green Property (Valor 10 077 844)

| | |
|---|--------------|
| Ende des Geschäftsjahres | 31. Dezember |
| Fondsvermögen (in Mio. CHF) | 633.30 |
| Anlagevermögen (in Mio. CHF) | 730.96 |
| Lancierungsdatum | 12.05.2009 |
| Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} NAV) in % * | 0.71 |
| Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV) in % * | 0.67 |

Mehr Informationen über CS REF Green Property →

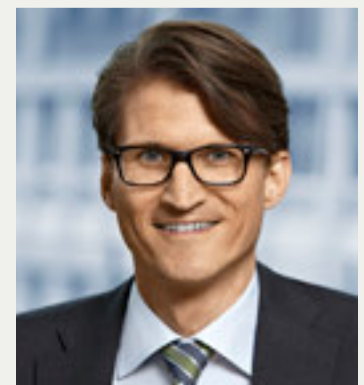
Quelle: Factsheet vom 31. März 2014, Credit Suisse AG

*Wert vom 31. Dezember 2013

URS FREY

Fondsmanager CS REF Green Property

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



→ urs.frey@credit-suisse.com

CS REF Hospitality

Ein Haus der Königsklasse

Das Hotel InterContinental ist nicht zu übersehen. Majestätisch liegt es über dem Davoser See an einem bewaldeten Abhang. Kaum eröffnet, logierten sieben Staatsoberhäupter und prominente WEF-Gäste im Hause.

In der letzten Januar-Woche trifft sich im Bündner Wintersportort Davos alljährlich alles, was in der globalen Welt der Politik und Wirtschaft Rang und Namen hat. Dann lädt das World Economic Forum Staatspräsidenten, Minister, Diplomaten, Wirtschaftsführer und sonstige Persönlichkeiten zum Meinungsaustausch ins verschneite Landwassertal ein. Kein Wunder, dass heuer viele WEF-Gäste ein Auge auf das neue Hotel InterContinental geworfen hatten. Das Haus war während der WEF-Jahrestagung von 2014 bis auf das letzte seiner 216 Gästezimmer und Suiten ausgebucht.

Rund drei Jahre dauerte die Bauzeit des in jeder Hinsicht exklusiven Hotels. Auf einem Grundstück von mehr als 20 000 m² entstand in Davos ein Bau, der für die Spitzenhotellerie des gesamten Alpenraums Massstäbe setzt bezüglich Architektur, Nutzungskonzept und nachhaltiger Gestaltung. Der Investor ist der Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality (CS REF Hospitality). Fondsmanager Lucas Meier ist stolz darauf, im Portfolio eine solche Immobilie zu wissen: «Das InterContinental ist ganz klar das Flaggschiff unter den Liegenschaften des Fonds.» 155 Mio. Franken sind in das ambitionierte Projekt geflossen. «Mit dieser Investitionssumme liegen wir in der internationalen Spitzenhotellerie absolut im Rahmen», sagt Meier. «Vor allem, wenn wir berücksichtigen, dass Davos eine Destination ist, die lange auf ein solches Spitzenhotel gewartet hat.»

Im Interview: Alois Zwinggi und Reto Branschi

Das Hotel InterContinental in Davos fällt auf und lässt niemanden kalt. Erste Eindrücke.

- [Zum Interview mit Alois Zwinggi](#)
- [Zum Interview mit Reto Branschi](#)

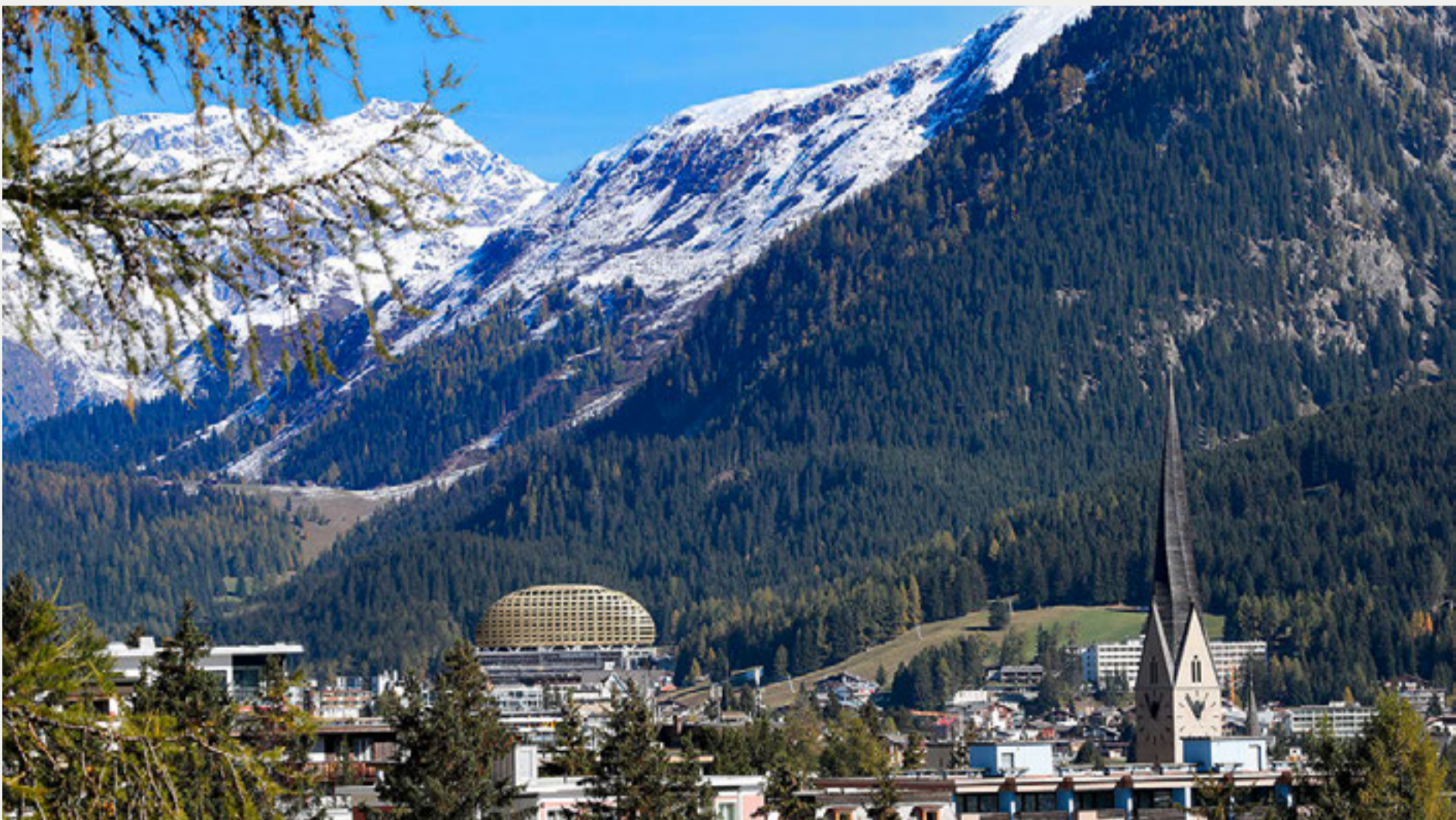




Das InterContinental besticht durch seine einzigartige Architektur und ein attraktives Nutzungskonzept.



Das Hotel InterContinental und die Stilli-Park Residenzen liegen majestätisch über dem Davoser See an einem bewaldeten Abhang.



Das Hotel InterContinental mit Blick auf die umliegenden Berge und Davos wurde im Januar 2014, pünktlich zum WEF, eröffnet.

An alle Bedürfnisse ist gedacht

Das Raumangebot im InterContinental ist äusserst grosszügig. Das kleinste Zimmer weist 37 und die grösste Suite 165 m² auf. Für Seminare und Kongresse sind 1 500 m² reserviert sowie sieben kleinere Konferenzräume plus ein Ballsaal mit 460 m² Fläche. Weitläufig ist auch die Alpine Spa-Landschaft mit 1 200 m². Dazu gehören je ein Innen- und Aussenschwimmbad, Sauna, Dampfbad, Fitnesszentrum, Wellness-Suiten und zwölf Behandlungsräume.

Nicht zu vergessen ist schliesslich die vielfältige Gastronomie des InterContinental. Da ist die Brasserie Capricorn und die Lounge Bar Nuts & Co. Im Restaurant Matsu gibt es eine asiatisch-alpine Küche und im Studio Grigio im obersten Geschoss des Hotels erwarten die Gäste feinste kulinarische Spezialitäten und einen spektakulären Panoramablick über Davos.

Mehr Informationen zum Hotel InterContinental



Kennzahlen CS REF Hospitality (Valor 11 876 805)

| | |
|---|--------------|
| Ende des Geschäftsjahres | 31. Dezember |
| Fondsvermögen (in Mio. CHF) | 915.39 |
| Anlagevermögen (in Mio. CHF) | 1 400.44 |
| Lancierungsdatum | 25.11.2010 |
| Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} NAV) in % * | 0.78 |
| Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV) in % * | 0.56 |

Mehr Informationen über CS REF Hospitality



Quelle: Factsheet vom 31. März 2014, Credit Suisse AG

*Wert vom 31. Dezember 2013

LUCAS MEIER

Fondsmanager CS REF Hospitality

- Eidg. dipl. Hotelier-Restaurateur HF/SHL
- Seit 2007 beim Real Estate Asset Management der Credit Suisse



→ lucas.meier@credit-suisse.com

Im Interview: Alois Zwinggi

Mitglied Managing Board,
World Economic Forum



NOVUM: In Davos treffen sich jedes Jahr auf Einladung des World Economic Forum die Spitzen der globalen Wirtschaft und Politik. Der Kongress- und Wintersportort scheint den Verantwortlichen des WEF zu gefallen?

Ja. Davos ist ein idealer Ort. Es ist abgelegen, hat die nötige Infrastruktur und natürlich als Bonus die Schönheit der Natur.

Die Gäste des WEF erwarten hohe Qualität bei der Unterbringung. Ist das Angebot in Davos in den letzten Jahren an Grenzen gestossen?

Ja, Davos ist an Grenzen gestossen. Doch mit dem Bau des Hilton und des InterContinental hat sich dies sehr verbessert.

Mit dem InterContinental stand 2014 ein neues Hotel mit 216 Zimmern und zahlreichen Kongressräumen zur Verfügung – und war gleich komplett ausgebucht. Wie wichtig sind für das WEF solche Häuser im Top-Segment?

Extrem wichtig. Wie Sie selbst sagen, war das InterContinental sofort ausgebucht. Wir brauchen mindestens 2 500 Zimmer in Vier- und Fünf-Stern-Hotels, um unsere Teilnehmer unterzubringen.

Was ist für die WEF-Gäste bei der Hotelwahl entscheidend? Die Sicherheit? Die Qualität der Suiten? Die Gastronomie? Der grosszügige Spa-Bereich? Lage und Aussicht? Oder einfach die Diskretion?

Die Teilnehmer haben unterschiedliche Kriterien. Für einige ist Sicherheit und Qualität der Zimmer entscheidend, für andere die Nähe zum Kongresszentrum.

«Davos ist ein idealer Ort. Er ist abgelegen, hat die nötige Infrastruktur und natürlich als Bonus die Schönheit der Natur.»

Was sind Ihre Eindrücke vom neuen Haus?

Das InterContinental ist ein sehr schönes und gut ausgestattetes Hotel. Unsere Teilnehmer waren zufrieden und bei unseren Events hat alles gut geklappt.

Das WEF hat zugesichert, die Jahrestagungen bis 2018 in Davos durchzuführen. Hat Davos dank seinem grossen Einsatz bei Modernisierung und Erweiterung der Hotellerie und der Kongressräumlichkeiten eine gute Chance auch nach 2018 zum Zuge zu kommen?

Davos hat grosse Fortschritte gemacht, und so lange sich unsere Teilnehmer wohl fühlen, sehen wir keinen Grund unser Jahrestreffen anderswo zu organisieren.

Im Interview: Reto Branschi

Direktor Destination
Davos Klosters



NOVUM: Herr Branschi, Davos hat seit Ende 2013 mit dem Hotel InterContinental ein neues Haus im Top-Segment. Wie wirkt sich das aus?

Im Top-Segment ist es wichtig, ein entsprechendes Top-Angebot zu haben und genau das wurde mit dem InterContinental verwirklicht. Davos hat mit diesem Haus ein neues Aushängeschild und gewinnt an Ausstrahlung. Das freut uns und bietet uns Möglichkeiten, die wir bisher nicht hatten.

Sie haben sich das InterContinental schon genauer angesehen. Was hat Sie am stärksten beeindruckt?

Alles. Die Architektur, die Inneneinrichtung und die Grösse des Baus haben das Potential zum Wahrzeichen von Davos zu werden. Trotz der Grösse passt das Hotel harmonisch in die Waldlichtung. Fantastisch!

Über welche Angebote des InterContinental freuen Sie sich als Tourismus-Chef der Destination Davos Klosters am meisten?

Über die Hotellerie, die Gastronomie und vor allem auch über das Spa-Angebot – so etwas gab es bisher in Davos nicht. Die Seminarmöglichkeiten sind für das InterContinental selber sehr wichtig. Aufgrund unseres grossen und weltbekannten Kongresszentrums ist dies für die Destination Davos weniger bedeutend.

Architektonisch unterscheidet sich das InterContinental in Form und Farbe markant von landesüblichen Bauten. Deshalb überrascht es nicht, wenn der Volksmund dem Gebäude originelle Namen gibt. Welcher ist Ihr Favorit und weshalb?

Man hat es schon «Golden Eye» oder Luxus-Kreuzfahrtschiff genannt. Letzteres wegen des Kamins auf dem Dach und den Lichtern, die besonders in der Nacht auffallen. Beide Namen passen irgendwie. Mein Favorit ist jedoch «Golden Eye», weil dieser Name neugierig macht und dank James Bond weltbekannt ist.

«Davos hat mit diesem Haus ein neues Aushängeschild und gewinnt an Ausstrahlung.»

Wie ist die Destination Davos Klosters derzeit touristisch unterwegs? Können Sie uns ein paar Schlüsselzahlen nennen?

Unsere Destination weist mit rund 40 000 Gästebetten jährlich rund 2,5 Mio. Übernachtungen auf. Zum Vergleich: Zürich kommt auf 2,8 Mio. und Genf auf 2 Mio.

Welches sind die grössten Herausforderungen, welche die Destination Davos Klosters mittelfristig stemmen muss?

Drei Herausforderungen sind mir wichtig: Erstens sich ständig weiterentwickeln, sowohl in der Infrastruktur, als auch bei den Angeboten, Produkten und dem Vertrieb. Zweitens ist die Anzahl der Gäste, die Schneesport betreiben, bekanntlich europaweit rückläufig. Wie schaffen wir es also, ein besonderes Erlebnis zu bieten, damit die Gäste gerade Davos Klosters auswählen und wir unsere Zahlen halten können. Drittens müssen wir die rasante Entwicklung der Technologie und das entsprechende Verhalten der Gäste genau beobachten. Zuwachsraten der Buchungen über Online Travel Agencies von jährlich zehn und mehr Prozent sind im Tourismus normal geworden. Zuerst via PC und nun über die mobilen Applikationen. Zudem sind Bewertungen und Empfehlungen heute zentral. Wie schaffen wir es mit unserer Destination, damit Schritt zu halten.

CS 1a Immo PK**

In Zug zählt die Immobilie

Zug ist ein Magnet für die Wirtschaft. Die starke Wohnbautätigkeit und die Nachfrage nach neuem Wohnraum bleiben ungebrochen hoch. Es gibt deshalb kaum Leerstände.



Das Areal 6 ist seit dem 1. November 2013 im Besitz des CS 1a Immo PK. Bis mindestens 2017 wird Siemens die Geschäftsimmoblie an bester Zentrumslage nutzen und sich danach etappenweise zurückziehen.

* Für qualifizierte Anleger gemäss Art. 10 Abs. 3 KAG in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 KVV.

** Der Anlegerkreis des CS 1a Immo PK ist auf steuerbefreite inländische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie auf steuerbefreite inländische Sozialversicherungs- und Ausgleichkassen beschränkt. Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen ausserbörslichen Handel der Anteile über die Credit Suisse AG sicher.

Die Adresse war während Jahrzehnten Programm: Am Zählerweg, keine 200 m vom Bahnhof Zug entfernt, entwickelten und montierten Hunderte von Mitarbeitenden jene Produkte, für die Landis & Gyr seit über einem Jahrhundert weltbekannt war: Stromzähler.

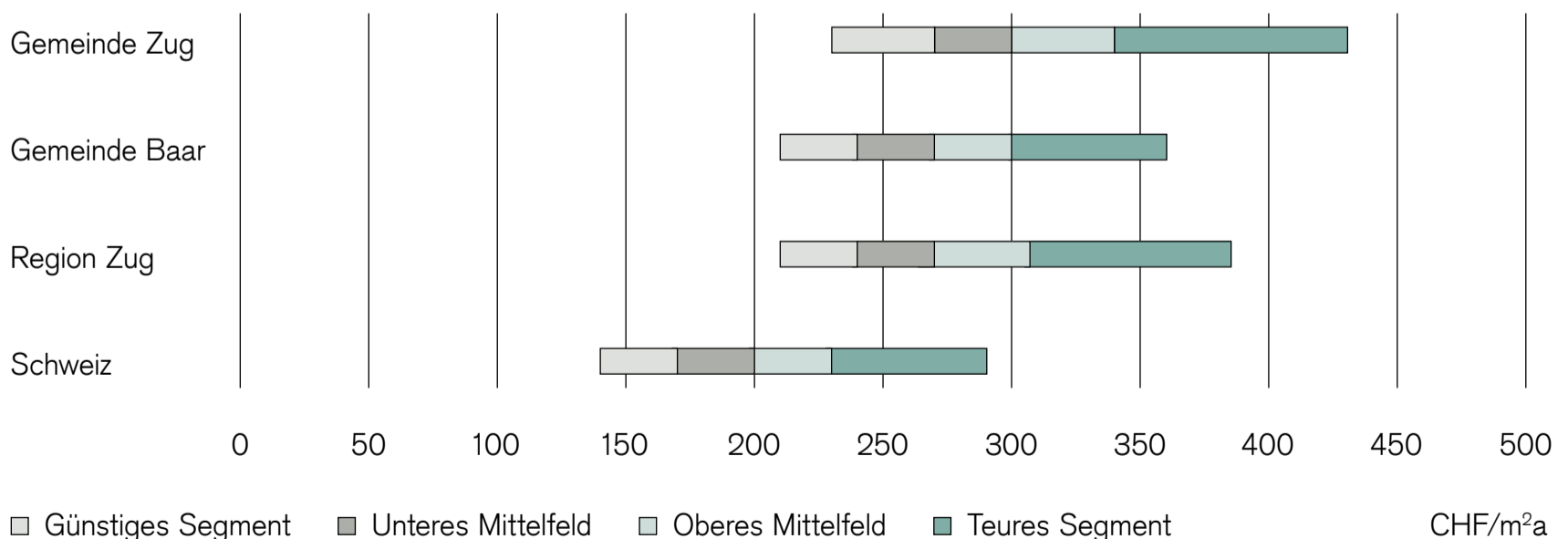
1998 wurde das Schweizer Traditionsunternehmen von Siemens übernommen. Zwar hat der deutsche Technologieriese das Schweizer Unternehmen vier Jahre später wieder weiterverkauft, doch die Shedhalle und mit ihr die 24 462 m² grosse Parzelle Areal 6 blieb weiter im Besitz des deutschen Konzerns. Dieser hat in Zug seine Sparte Gebäudetechnik einquartiert. Mit 2 225 Mitarbeitenden ist Siemens der grösste Arbeitgeber im Kanton Zug – noch vor der kantonalen Verwaltung. Seit dem 1. November 2013 ist das Areal 6 im Besitz des Immobilienfonds Credit Suisse 1a Immo PK (CS 1a Immo PK). Die Geschäftsimmobilie befindet sich in bester Zentrumslage, was sich im Verkehrswert von CHF 153,2 Mio. zeigt.

Siemens zieht sich etappenweise zurück

Bis mindestens 2017 wird Siemens die Gebäude im Rahmen eines Rückmietverkaufs (Sale-and-Leaseback) weiterhin nutzen. Vorgesehen ist, dass sich der Industriekonzern bis spätestens 2030 etappenweise vom Areal zurückziehen wird. Fondsmanager Thomas Vonaesch ist vom Kauf der grossen Geschäftsimmobilie überzeugt: «Das Areal 6 verfügt über ein enormes Potential.»

Immobilienpreise pro m² für standardisierte 4-Zimmer-Mietwohnungen

(Nettomiete in CHF pro m² und Jahr)



Angebotspreise für Mietwohnungen (CHF/m²a) in Zug (ZG)
 Quelle: Immo-Monitoring Wüest & Partner AG, Stand: 16.01.2014

Näher prüfen will Thomas Vonaesch nun diverse Konzeptvarianten, die einen breiten Nutzungsmix an zentralster Lage in Zug ermöglichen. Für das über 24 000 m² grosse Areal wird derzeit ein Konzept erarbeitet, das Platz für Mietwohnungen, Dienstleistungsbetriebe, Lagerräume sowie mehrere Dutzend Autoeinstellplätze bietet. Nach der Ausarbeitung eines Bebauungsplanes könnte eine Baubewilligung 2020 vorliegen.

Der Standort Zug ist für Investoren ein lukratives Pflaster. Die mittlere Nettomiete für Wohnungen beträgt in der Stadt Zug CHF 310 pro m² und Jahr. Dieser Wert übertrifft den Schweizer Mittelwert von CHF 190 um satte 63 %. Ähnlich sieht es beim Wohneigentum aus: Der mittlere Kaufpreis pro m² kostet in Zug CHF 10 260 und liegt damit 56 % über dem Schweizer Durchschnittswert. Das zieht zahlreiche Immobilienentwickler und Investoren nach Zug: In den vergangenen fünf Jahren wurden im Schnitt jährlich 248 neue Wohnungen gebaut. Dies entspricht rund 2 % des gesamten Bestandes von 13 555 Wohneinheiten. Damit werden im Zuger Kantonshauptort fast doppelt so viele Neuwohnungen gebaut wie im Schweizer Durchschnitt, wo die Quote bei 1,1 % liegt.

Seit zehn Jahren konstant tiefe Leerwohnungsziffer

Dank der stabilen wirtschaftlichen Entwicklung von Zug bleibt die Nachfrage auch künftig hoch. Nicht überraschend deshalb, dass trotz überdurchschnittlicher Wohnbautätigkeit die Leerwohnungsziffer im Kanton Zug konstant tief bleibt. Sie bewegte sich im vergangenen Jahrzehnt immer um 0,3 % und lag Ende 2013 bei 0,4 %. Zum Vergleich: In der Schweiz lag der Leerwohnungsbestand bei 1,0 %, also fast dreimal höher als in Zug.

«Der Kanton Zug wird immer stärker von Entwicklungen erfasst, die Grossstädte schon längst kennen: Wohneigentum im Zentrum wird zum Luxusgut», schreiben Ökonomen der Credit Suisse in ihrer Untersuchung zur Standortqualität im Januar dieses Jahres. Oder anders ausgedrückt: Ein auf Toplagen fokussierter Immobilienfonds wie der CS 1a Immo PK kommt am Standort Zug fast nicht vorbei.

Zug hat sich wirtschaftlich in den vergangenen zwei, drei Jahrzehnten stark gewandelt und weiter entwickelt: Zwar beherbergt der Kleinkanton nach wie vor einen überdurchschnittlichen Anteil an Top-Industrien, doch gerade im Hauptort dominieren zunehmend Dienstleister aus der Rohstoff- und Finanzbranche. Diese ziehen viele hochqualifizierte internationale Mitarbeitende an. Ende 2013 zählte die Stadt Zug 27 959 Einwohner. Interessant ist in diesem Zusammenhang nun folgendes: Alle Arbeitgeber auf Stadtzuger Boden bieten mehr als 30 000 Arbeitsplätze an, was für Schweizer Verhältnisse eine ungewöhnlich hohe Beschäftigungsintensität darstellt. «Dies ist mit ein Grund», sagt Fondsmanager Thomas Vonaesch, «weshalb wir in unseren Szenarien gemischte Nutzungen anstreben. Zug braucht beides: Flächen zum Wohnen und Flächen zum Arbeiten.»

Das Alte geht, das Neue kommt

Fazit: Die rasante wirtschaftliche Entwicklung von Stadt und Kanton Zug hat dazu geführt, dass die Stromzähler definitiv der Geschichte angehören. In Zukunft zählen neue wirtschaftliche Aktivitäten. Dazu gehören auch Investitionen in Immobilien mit grossem Potential – wie ins Areal 6 in der Stadt Zug.

Kennzahlen CS 1a Immo PK (Valor 844 303)

| | |
|---|---------------|
| Ende des Geschäftsjahres | 30. September |
| Fondsvermögen (in Mio. CHF) | 3 302.31 |
| Anlagevermögen (in Mio. CHF) | 3 549.42 |
| Lancierungsdatum | 29.10.1999 |
| Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} NAV) in % * | 0.63 |
| Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV) in % * | 0.58 |

Mehr Informationen über CS 1a Immo PK



Quelle: Factsheet vom 31. März 2014, Credit Suisse AG

*Wert vom 30. September 2013

THOMAS VONAESCH

Fondsmanager CS 1a Immo PK

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



→ thomas.vonaesch@credit-suisse.com

CS REF International Vancouver geht hoch hinaus

Der CS REF International investiert am Pazifik: In Vancouver hat der Fonds 2011 die alte Börse erworben, um bei einem Anlagevolumen von CHF 190 Mio. das historische Bauwerk zu erneuern und mit einem Hochhaus zu ergänzen.

Seit der Wertpapierhandel virtuell abgewickelt wird, hat das Börsenparkett ausgedient. Übrig geblieben sind leere Hallen an hervorragenden Lagen. Zum Beispiel an der 475 Howe Street in Vancouver, wo schon 1947 Schluss mit dem Handel war. Damals zog der Vancouver Stock Exchange aus dem erst 18 Jahre zuvor erstellten Gebäude aus. Seither fristete das elfstöckige Backsteingebäude ein Mauerblümchendasein. Die zentral gelegene Liegenschaft wurde in der Folge in Büros unterteilt und vermietet. Am 15. März 1999 fusionierte die Börse von Vancouver mit anderen regionalen Handelsplätzen zum Canadian Venture Exchange (CDNX). Die Börse von Toronto übernahm später als grösster Player Kanadas das Fusionsprodukt und taufte es 2002 in TSX Venture Exchange um. An der kanadischen Westküste war ab diesem Zeitpunkt endgültig Schluss mit dem Börsenhandel.

Ein Stararchitekt belebt die Börse neu

Übrig blieb ein Gebäude an toller Lage mit spannender Geschichte und einem Eintrag im Baudenkmalregister von Vancouver, aber ohne nennenswerte Zukunftspläne. Es waren die Verantwortlichen des Credit Suisse Real Estate Fund International (CS REF International), die das Potential des denkmalgeschützten historischen Gebäudes erkannten und das Gebäude im August 2011 erwarben. Das Ziel war es, zusammen mit einem lokalen Entwickler die alte Börse aus ihrem Dornröschenschlaf herauszuholen. Um das Erscheinungsbild einer bereits bestehenden Planung weiter zu optimieren, engagierten sie im Oktober 2012 den Schweizer Architekten Harry Guggler. Dieser war

The Exchange

Ein Animationsfilm macht die Liegenschaft erlebbar und zeigt ihre Eigenschaften sowie die Umgebung in der sie sich befindet.

→ [Zum Film](#)



verantwortlicher Partner bei Herzog & de Meuron für die Tate Modern in London und das Caixa Forum in Madrid. «Die Wahl fiel auf das Harry Guggler Studio, weil uns die Referenzen im Umgang mit historischer Bausubstanz beeindruckt haben», begründet Fondsmanager Rainer Scherwey den Entscheid.

Nach zehn Monaten Planungszeit war Guggers spektakulärer Plan bewilligungsreif: Das 1929 erstellte Börsengebäude sollte vollständig in einen 31-stöckigen Wolkenkratzer integriert werden. «Das neue Hochhaus dominiert das prominente historische Gebäude keineswegs», erläutert Architekt Guggler. «Beide Teile ergänzen einander und schaffen eine Komposition mit Blick in Vancouvers Zukunft, ohne die Vergangenheit zu verschleiern.»

Vermietet wird das Hochhaus unter dem Namen The Exchange. Diese Bezeichnung bezieht sich nicht nur auf die ursprüngliche Nutzung als Börse, sondern soll auch den lebendigen Austausch zwischen alt und neu symbolisieren.

Seit Anfang 2014 laufen die Baumaschinen an der Howe Street auf Hochtouren. Nach der Erstellung der sieben Untergeschosse wird das Hochhaus Geschoss um Geschoss himmelwärts wachsen – bis in eine Höhe von 114 m. Ende 2016 wird eine vermietbare Fläche von 37 370 m² bezugsbereit sein.

Spitzenlagen sind in Vancouver schnell vermietet

Rainer Scherwey kennt die Situation vor Ort: «Der Büroflächenmarkt Vancouvers gehört zu den kompetitivsten in ganz Nordamerika.» Vergleichbare Projekte wie das Telus Garden, der MNP Tower und das Bürohochhaus an der 745 Thurlow Street sind bereits zu 77 bis 95 % vermietet. Die Voraussetzungen dieser Neubauten sind vergleichbar mit jenen von The Exchange. Alle Projekte liegen nämlich im Central Business District von Vancouver. Auch die Büroflächen liegen mit 25 100 bis 41 300 m² in einem ähnlichen Rahmen. «The Exchange wird noch vor Abschluss der knapp dreijährigen Bauzeit nahezu voll vermietet sein», sagt Rainer Scherwey zuversichtlich.

Das Hochhaus liegt 150 m vom Canada Place entfernt, dem grossen Konferenzzentrum, an dem auch die Kreuzfahrtschiffe anlegen. Ebenfalls in der Nähe befindet sich der Stanley Park, eine ausgedehnte Grünzone am Ende der Halbinsel, auf der sich Vancouvers Central Business District erstreckt. Rund um The Exchange befinden sich drei Metrostationen, alle in Gehdistanz. Damit ist das Gebäude für die rund 600 000 in Vancouver lebenden Einwohner sehr gut erreichbar. Insgesamt leben in Greater Vancouver fast 2,5 Mio. Menschen. Mit dem Auto ist das Bürogebäude gut erreichbar. Unter dem Gebäude ist ein Parkhaus mit 164 Parkplätzen.

Ein weiterer Trumpf ist die nachhaltige Bauweise. «Es reicht nicht, ein Gebäude mit Pflanzen zu dekorieren, um es als nachhaltigen Bau zu verkaufen», mahnt Architekt Harry Guggler. «Entscheidend für die Nachhaltigkeit ist auch der Einsatz der innovativsten Gebäudetechnologien.»

* Für qualifizierte Anleger gemäss Art. 10 Abs. 3 KAG in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 KVV.



The Exchange wird nur halb so viel Energie verbrauchen wie ein konventionelles Gebäude. Es ist das erste Projekt dieser Art in Kanada, das eine Zertifizierung mit dem Nachhaltigkeitslabel LEED Platinum anstrebt.

* Für qualifizierte Anleger gemäss Art. 10 Abs. 3 KAG in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 KVV.



The Exchange wird ab Ende 2016 auf 31 Stockwerken mit einer vermietbaren Fläche von 37 370 m² bezugsbereit sein.

* Für qualifizierte Anleger gemäss Art. 10 Abs. 3 KAG in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 KVV.

Dank modernstem Design wird der Energieverbrauch von The Exchange nur halb so hoch wie bei konventionellen Bürogebäuden sein. Der Kohlendioxid-Ausstoss wird sogar um 85 % reduziert. Insofern ist die Auszeichnung mit dem Nachhaltigkeitslabel LEED Platinum nichts als folgerichtig. The Exchange strebt als erstes historisches Gebäude Kanadas, das sich im Umbau befindet, die Zertifizierung mit LEED Platinum an.

Fonds besitzt 37 Top-Immobilien

Für die Immobilie an der 475 Howe Street budgetiert der CS REF International eine Anlagesumme von rund CAD 230 Mio. (CHF 190 Mio.). Aktuell befinden sich 37 Liegenschaften im Portfolio des Immobilienfonds. Wertmässig ist der Fonds zu 14 % in Kanada und zu 27 % im übrigen Nord- und Südamerika investiert. Auf Europa entfallen 37 % und auf den asiatisch-pazifischen Raum die übrigen 22 %. Rainer Scherwey ist zufrieden: «Das Fondsportfolio zeichnet sich durch hervorragende Standorte aus und verfügt generell über eine hohe Gebäudequalität. Zudem sind unsere Liegenschaften nahezu voll vermietet.»

Kennzahlen CS REF International (Valor 1 968 511)

| | |
|---|--------------|
| Ende des Geschäftsjahres | 31. Dezember |
| Fondsvermögen (in Mio. CHF) | 2 083.38 |
| Anlagevermögen (in Mio. CHF) | 2 369.79 |
| Lancierungsdatum | 01.02.2005 |
| Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} NAV) in % * | 1.04 |
| Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV) in % * | 0.95 |

Mehr Informationen über CS REF International



Quelle: Factsheet vom 31. März 2014, Credit Suisse AG

*Wert vom 31. Dezember 2013

RAINER SCHERWEY

Fondsmanager CS REF International

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

→ rainer.scherwey@credit-suisse.com



CSA RES

Ein neues Zentrum für Thun

In Thun hat die Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland CHF 145 Mio. in das Projekt rex max investiert. An zentraler Lage entsteht ein neuer Stadtteil, der zum Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und zur Freizeitgestaltung einlädt.

Am Thunersee vor einer herrlichen Bergkulisse liegt Thun, das Tor zum Berner Oberland. Die Altstadt an der Aare, mehrheitlich im 12. Jahrhundert entstanden, lädt zum Flanieren und Verweilen ein. Doch der beschauliche Eindruck trügt. Thun ist die elftgrösste Stadt der Schweiz und eine der bedeutendsten Wirtschaftsregionen des Espace Mittelland. Nach einer wirtschaftlichen Flaute in den Neunziger-Jahren verfügt Thun heute über ein boomendes Gewerbe und eine hohe Lebens- und Wohnqualität.



Die Gebäude rex und max mit Wohnungen, Büros und Verkaufsflächen setzen neue städtebauliche Akzente in Thun und bestechen durch ihre zentrale Lage.

* 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.

Ein neuer Stadtteil entsteht

Die Region wächst und sieht sich mit neuen Herausforderungen konfrontiert, um als Wohn- und Wirtschaftsraum attraktiv zu bleiben. Mit den zwei Teilprojekten rex und max wurde in Thun ein neuer städtebaulicher Akzent gesetzt. Auf dem ehemaligen Industrie- und Gewerbeareal am Guisanplatz, wo Emmi früher Käsespezialitäten herstellte, entsteht ein neuer Stadtteil. Das Projekt max umfasst über 10 000 m² Wohn-, Büro-, Verkaufs- und Gewerbefläche. Hier werden in Zukunft rund 300 Menschen allen Alters in den 151 Mietwohnungen mit 1,5 bis 4,5 Zimmern leben. Auch arbeiten, einkaufen oder die Freizeit verbringen kann man auf dem Areal. Für einen attraktiven Mix sorgen unter anderem Coop und Denner, eine Filiale der Credit Suisse sowie weitere Dienstleister. Mit dem neuen Multiplexkino des Projekts rex wird die 60-jährige Kinotradition auf grösserer Fläche fortgesetzt. Neben dem Neubau von rex max werden auch zwei schützenswerte Gebäude renoviert: Die Villa Gerber liegt auf dem ehemaligen Areal der gleichnamigen Käsefabrik, die Villa Stettler wurde 1920 als repräsentatives Geschäfts- und Lagerhaus im Berner Landhausstil erbaut und wird als historisch wertvoll klassiertes Gebäude total saniert.

rex max Thun wurde aus einem Architektur-Wettbewerb als Siegerprojekt erkoren. Vier geknickte, riegelartige Baukörper und ein vertikales Gebäude kreieren spannungsvolle Stadträume. Entwickelt und realisiert wurde die Überbauung von der Losinger Marazzi AG als Totalunternehmen. Vom Modell bis zur ersten Bautätigkeit im März 2012 dauerte es fünf Jahre – angesichts der Komplexität des Vorhabens eine recht kurze Zeit, wie Jacky Gillmann, Verwaltungsratspräsident der Losinger Marazzi AG, erklärt.

Nachhaltigkeit als grosse Stärke

Architektin Barbara Holzer vom verantwortlichen Büro Holzer Kobler Architekturen, Zürich und Berlin, spricht von einem aussergewöhnlichen Projekt auf dem über 12 000 m² grossen Areal: «Die Nutzungsvielfalt lässt ein Stück Stadt in der Stadt entstehen.» Das Gelände liegt in unmittelbarer Nähe zu Altstadt und Aare und ist sowohl mit öffentlichen als auch privaten Verkehrsmitteln optimal erschlossen.

Neben dem intelligenten Konzept und der Zentrumslage zählt die Nachhaltigkeit zu den besonderen Stärken des Projekts. «Alle Bauten werden im Minergie-Standard und nach den Kriterien des greenproperty, dem umfassenden Gütesiegel für nachhaltige Immobilien, erstellt», sagt Andreas Roth, Produktmanager der CSA Real Estate Switzerland (CSA RES), eine Anlagegruppe der

→ **Mehr Informationen zu greenproperty**



* 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.



Die attraktiven Wohnungen zeichnen sich durch einen sorgfältig durchdachten Grundriss mit einem hohen Ausbaustandard aus.



rex max liegt in unmittelbarer Nähe zu Altstadt und Aare. Es verfügt über eine optimale Anbindung an die öffentliche sowie private Erschliessung.

* 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.

Credit Suisse Anlagestiftung. Die Vermietung ist bereits erfolgreich angelaufen und lässt langfristig stabile Erträge und eine solide Wertentwicklung der Immobilien erwarten.

Auch der Stadtrat von Thun ist überzeugt vom Projekt. Raphael Lanz, Thuner Stadtpräsident, sagt: «Wir pflügen ein Stück Stadtgeschichte um und setzen das Fundament für einen komplett neuen Stadtteil, in dem Menschen verschiedener Generationen wohnen, arbeiten und konsumieren. Das setzt ein klares Zeichen an diesem Ort, wertet diesen Raum auf und leistet einen wichtigen Beitrag für eine qualitätsvolle Stadterneuerung.»

Wie geht es weiter? Wohnungen, Büros und Verkaufsflächen für ein Einkaufszentrum werden im Verlauf des Jahres 2014 gestaffelt bezugsfertig. Im Mai 2015 öffnet Thuns neues Multiplexkino fünf Säle mit rund 1 000 Plätzen.

Weitere Projekte in der Schweiz

Im schaffhausischen Beringen entsteht bis Sommer 2015 die Überbauung Genesis mit fünf Wohnblocks und insgesamt 75 Mietwohnungen sowie 109 Einstellhallenplätzen. Die Immobilie zeichnet sich aus durch eine anspruchsvolle Architektur, barrierefreie, behindertengerechte Erschliessung, Minergie-Zertifizierung, grosszügige Balkonterrassen und optimale Raumanordnungen.



Modern und zeitgemäss – die Liegenschaft an der route de Taillepied 94 in Lutry wurde mit einer grosszügigen Ausstellungshalle inklusive Galerie für Audi erweitert.

* 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.

Bezugsfertig wird im Frühjahr 2014 auch die Blockrandüberbauung Überlandhof im Nordosten der Stadt Zürich. Der Neubau ist verkehrsmässig sehr gut erschlossen mit Bus, der Glattalbahn und dem Autobahnanschluss und liegt in Gehdistanz zum Glattzentrum. Der Überlandhof zeichnet sich durch eine gemischte Nutzung aus: Neben Laden-, Gastro- und Dienstleistungsflächen entstehen 69 Wohnungen, die mehrheitlich auf den grünen Innenhof ausgerichtet sind.

Schliesslich wurde im waadtländischen Lutry die bestehende Liegenschaft an der route de Taillepied 94 saniert und mit einer grosszügigen Ausstellung inklusive Galerie für Audi erweitert. Der Mieter Autocorner J.C. & C. Oberson SA freut sich über die Erweiterung und hat einen Mietvertrag für 20 Jahre abgeschlossen. Im Untergeschoss wird derzeit die Tiefgarage mit 28 Plätzen fertiggestellt. Der Bau wurde nach Minergie-Standard erstellt und setzt auf alternative Wärmeerzeugung mit Erdsonden und Wärmepumpe.

Kennzahlen CSA RES (Valor 1 312 300)

| | |
|---|------------|
| Ende des Geschäftsjahres | 30. Juni |
| Gesamtanlagevermögen (in Mio. CHF) | 6 007.60 |
| Nettoinventarwert gesamt (in Mio. CHF) | 4 537.56 |
| Erstlancierungsdatum | 01.01.2002 |
| Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} NAV) in % ** | 0.76 |
| Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} GAV) in % ** | 0.61 |

Mehr Informationen über CSA RES



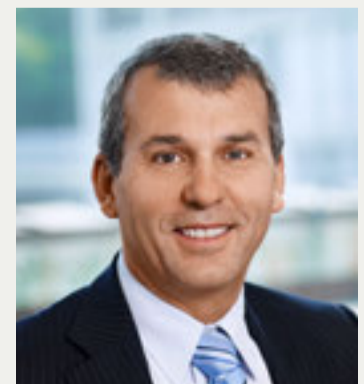
Quelle: Factsheet vom 31. März 2014, Credit Suisse AG

**Wert vom 30. Juni 2013

ANDREAS ROTH

Produktmanager CSA RES

- Eidg. dipl. Immobilitentreuhänder
- Eidg. dipl. Immobilienschätzer
- Seit 1997 beim Real Estate Asset Management der Credit Suisse



→ andreas.roth@credit-suisse.com

* 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.

CSA RES Residential

Mehr Sicherheit, weniger Kosten

Um Risiken zu senken, halten viele Pensionskassen direkte Immobilienanlagen. Meistens ist der Aufwand für die Immobilien im Verhältnis zur Diversifikation zu gross. Eine Verbriefung der Immobilien ist die ideale Lösung.

In der Schweiz gab es Ende 2013 mehr als 2000 berufliche Vorsorgeeinrichtungen. Die Mehrheit davon sind kleine und mittlere Pensionskassen. Um die Risiken optimal auf alle Anlageklassen zu verteilen, halten diese oft eigene Immobilien. Risikostreuung ist grundsätzlich eine vernünftige Überlegung. Allerdings gilt es zu hinterfragen, ob der eigene direkte Immobilienbesitz gross genug für eine gute Diversifikation des Anlagen-Portfolios ist oder ob es andere, effizientere und kostengünstigere Lösungen gibt – zum Beispiel eine Verbriefung.

Wovon ist auszugehen?

Die Praxis sieht heute meistens so aus: Kleine und mittlere Pensionskassen verfügen über Immobilien, haben aber vielfach keine eigene Immobilienabteilung. Deshalb sind sie in der Bewirtschaftung auf externe Dienstleister angewiesen wie Verwalter, Bewertungsspezialisten, Architekten und Baufachleute. Stephan Auf der Maur, Produktmanager CSA Real Estate Switzerland Residential (CSA RES Residential), eine Anlagegruppe der Credit Suisse Anlagestiftung, sieht bei solchen Immobilien-Portfolios mehrere Nachteile: «Das Volumen ist vielfach zu klein, um effizient bewirtschaftet zu werden. Das Portfolio ist fast immer auf eine Region fokussiert und damit zu wenig diversifiziert (siehe Abbildung 1). Zudem kostet die Bewirtschaftung zu viel, weil die kritische Grösse

Im Interview: Marcel Jeker

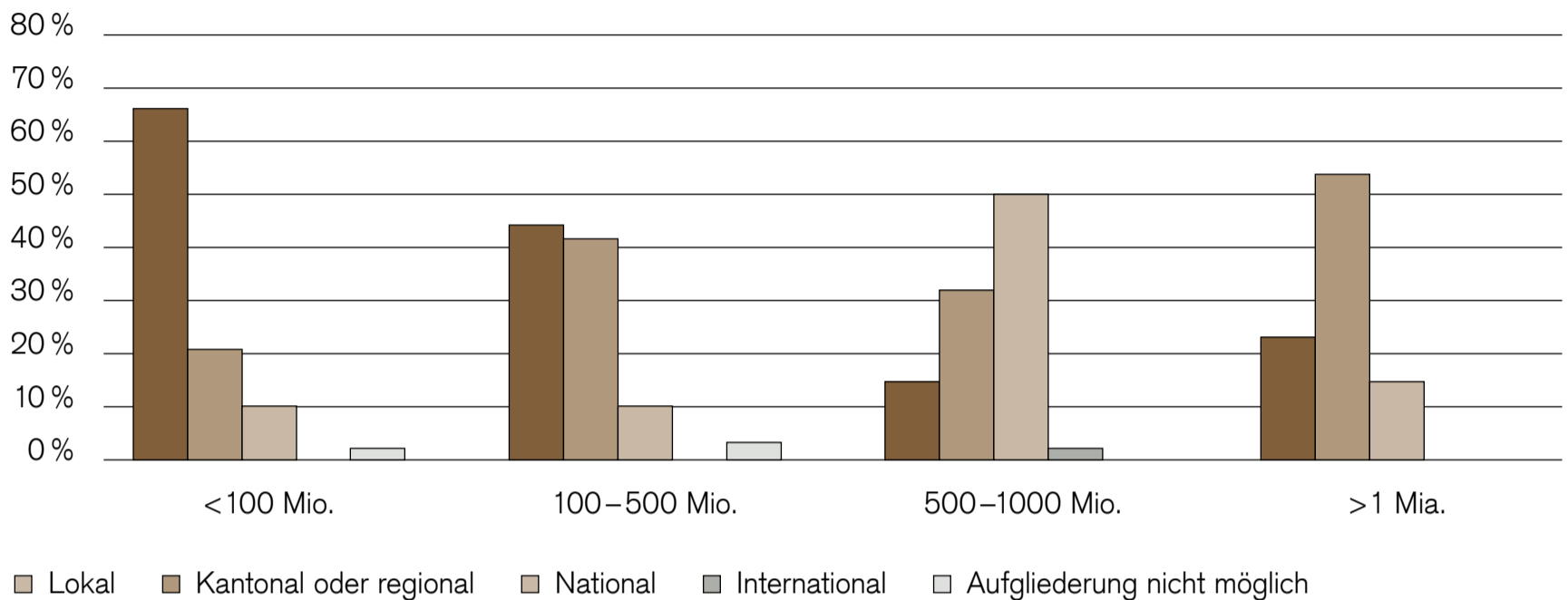
Marcel Jeker von der Pensionskasse Bosch Schweiz über die Beweggründe zur Veräusserung ihrer Liegenschaften an Immobilien-Anlagestiftungen der Credit Suisse.

→ [Zum Interview im NOVUM 2/2013, Seite 11](#)



* 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.

Abbildung 1: Geographische Verteilung der Immobilienanlagen
Nach Vermögensklasse der Pensionskasse



nicht erreicht wird. Und wenn Liegenschaften gekauft oder verkauft werden sollten, benötigt dies sehr viel Zeit und Ressourcen.»

Anders gesagt: Direkt gehaltene Liegenschaften enthalten oft ein relativ grosses Klumpen- und Illiquiditätsrisiko, das vielen Pensionskassen gar nicht bewusst ist. Dies wird vor allem dann deutlich, wenn die Pensionskasse aufgrund besonderer Umstände (z.B. Kündigung der Belegschaft der Firma oder bei einer Teilliquidation der Pensionskasse) gezwungen ist, rasch zu handeln und Liquidität zu schaffen. Auf der Maur empfiehlt, die Situation zu analysieren und einen möglichen Umstieg von direkten auf indirekten Immobilienanlagen zu prüfen. Über die Verbriefung gelingt dies auf intelligente Weise und sorgt für eine bessere finanzielle Rentabilität.

Wie lässt sich die Verbriefung durchführen?

Je nach Bedürfnis einer Vorsorgeeinrichtung sind verschiedene Umsetzungen möglich. Bei der Gesamtverbriefung überführt die Pensionskasse ihr ganzes Immobilien-Portfolio in eine steuerbegünstigte Anlagestiftung wie beispielsweise die Anlagegruppe CSA RES Residential. Der Gegenwert des Portfolios wird der Anlagegruppe zu 100 % in Ansprüchen ausbezahlt.

Bei der Teilverbriefung überführt die Pensionskasse nur einen Teil ihrer zu veräussernden Liegenschaften in die Anlagestiftung und erhält hierfür Ansprüche. Der Erlös aus dem Verkauf der restlichen Liegenschaften wird in bar ausbezahlt. Die Pensionskasse kann frei wählen, wie gross das Verhältnis der Ansprüche zur Barauszahlung sein soll.

* 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.

Die Verbriefung auf einen Blick

Von der Strategie bis zur Umsetzung entwickeln wir mit dem Kunden eine optimale Lösung.



Maximale Diversifikation mit minimalem Aufwand bei gleicher Rendite

Die Pensionskasse partizipiert neu über die indirekte Anlageform an einem gut rentierenden Immobilien-Portfolio, das sehr gut unterhalten und optimal diversifiziert ist – geografisch wie auch strukturell. Die indirekte Immobilienanlage ist nun für die Vorsorgeeinrichtung ein schnell und einfach handelbares Anlageinstrument geworden. Zeichnungen und Verkäufe sind innerhalb weniger Tage umsetzbar. Beim direkten Immobilienbesitz nimmt eine Bestandsveränderung mehrere Monate in Anspruch. Weitere Vorteile sind die hohe Transparenz und das regelmässige Reporting.

Grosse Expertise

Mit einem verwalteten Vermögen von CHF 33 Mrd. (Stand: 31.12.2013) ist die Credit Suisse der grösste Immobilien Asset Manager in der Schweiz und verfügt im Real Estate Asset Management seit vielen Jahren über grosse Erfahrung – nicht zuletzt auch in der steueroptimierten Übertragung

* 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.

von Liegenschaften. Seit 2002 haben die Anlagegruppen der Credit Suisse Anlagestiftung mehr als 30 solcher Sacheinlage-Transaktionen durchgeführt. Dabei wurden insgesamt 190 Liegenschaften mit einem Verkehrswert von CHF 1 387 Mio. übertragen.

Allein bei der breit diversifizierten Anlagegruppe CSA RES Residential stammen rund 45 % aller Liegenschaften aus Verbriefungen. Bei Vorsorgeeinrichtungen wie beispielsweise Novartis, Danzas, Bosch und vielen anderen haben gründliche Analysen gezeigt, dass der indirekte Immobilienbesitz über eine Immobilien-Anlagegruppe der Credit Suisse Anlagestiftung signifikante Vorteile und Kostensenkungen bringt. «Bislang war noch jede Pensionskasse mit ihrem Entscheid zufrieden», sagt Stephan Auf der Maur. «Die Verbriefung ist für fast alle Pensionskassen eine Alternative mit grossem Potential.»

Kennzahlen CSA RES Residential (Valor 2 522 609)

| | |
|---|------------|
| Ende des Geschäftsjahres | 30. Juni |
| Gesamtanlagevermögen (in Mio. CHF) | 625.76 |
| Nettoinventarwert gesamt (in Mio. CHF) | 453.54 |
| Lancierungsdatum | 03.07.2006 |
| Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} NAV) in % ** | 1.06 |
| Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} GAV) in % ** | 0.84 |

Mehr Informationen über CSA RES Residential



Quelle: Factsheet vom 31. März 2014, Credit Suisse AG

**Wert vom 30. Juni 2013

STEPHAN AUF DER MAUR

Produktmanager CSA RES Residential

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



→ stephan.aufdermaur@credit-suisse.com

* 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.

CSA RES Commercial

Pulsierender Grossraum Zürich

Wer vom Millionen-Zürich spricht, meint Stadt und Agglomeration. Auch ausserhalb der Stadtgrenzen gibt es viel Dynamik. Zum Beispiel in Spreitenbach oder Regensdorf. An beiden Orten investiert die Anlagegruppe CSA RES Commercial.

Kennzeichen der Moderne sind die grossen Einkaufszentren mit einer Vielzahl von Anbietern, die ihre Waren und Produkte unter einem gemeinsamen Dach an die Konsumenten bringen. In der Schweiz gehört das Shoppi Tivoli in Spreitenbach zu diesen Zentren. Kein anderes verfügt über eine längere Erfolgsgeschichte als das Shoppi Tivoli. Bis heute hat es die höchste Publikumsfrequenz.

Seit 1970 stehen in Spreitenbach das Shoppi und seit 1973 das Tivoli zu beiden Seiten an der Kantonsstrasse von Zürich nach Bern. Der östliche und der westliche Gebäudetrakt sind durch die Center Mall verbunden, welche die vierspurige Strasse elegant überbrückt. Am Design und am Formwillen erkennt man leicht die Handschrift des Mailänder Stararchitekten Matteo Thun, der die Center Mall gestaltet hat.

Eine grosse Fülle an Markenanbietern sind im Shoppi Tivoli vertreten. Da sind Zara, Van Graaf, H&M, C&A und 71 weitere Fashion Stores. Aber auch der Food-Bereich sowie mehrere grosse Detailhandelsketten sind präsent, und wer etwas für die Kinder, im Bereich Multimedia, Sport oder auch Freizeit sucht, findet dies im Shoppi Tivoli.

Produktmanager Stephan Auf der Maur kennt diesen kommerziellen Magneten im Limmattal sehr gut. Denn die CSA Real Estate Switzerland Commercial (CSA RES Commercial), eine Anlagegruppe der Credit Suisse Anlagengestiftung, ist eine der Investorinnen.

Erwerb weiterer Anteile

Per 1. Januar 2014 haben der Immobilienfonds Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss (siehe Artikel auf Seite 14) und die Anlagegruppe CSA RES Commercial nun Anteile des Tivoli für rund CHF 240 Mio. erworben. Die Anlagegruppe CSA RES Commercial besitzt heute 20,3 % des Tivoli und sichert sich mit den Hauptmietern Van Graaf, Zara und Dosenbach attraktive, langfristige Mietverträge.

* Emittent und Verwalter der CSA-Produkte ist die Credit Suisse Anlagengestiftung, 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 Anlagengestiftung bezogen werden. Als direkte Anleger sind nur in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen zugelassen.



Das Shoppi Tivoli bietet auf 70 000 m² ein Shopping-Erlebnis der Extraklasse und zieht jährlich rund 4,5 Millionen Besucher an.

Die Gründe für das Investment liegen auf der Hand: «Die Lage des Shoppi Tivoli ist hervorragend», sagt Auf der Maur. «Spreitenbach liegt im urbansten Siedlungsgürtel der Schweiz. Über eine Million der Schweizer Bevölkerung leben in unmittelbarer Nähe.» Dank der Verkehrsverbindungen – direkter Autobahnanschluss an die A1 sowie ausgezeichnete Bahn- und Busanschlüsse – sind sie innerhalb von 30 Minuten im Shoppi Tivoli. Ab 2019 macht zudem die geplante Limmattalbahn vor Ort Halt.

* 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.

Die Bevölkerung im Einzugsgebiet wächst fortlaufend. Die Neukonzeption des Shoppi Tivoli mit der verbindenden Center Mall gibt dem Einkaufszentrum neue Perspektiven. Zudem ist auf der Südseite des Areals die Überbauung «TivoliGarten» mit 400 Wohnungen und einem OBI-Baumarkt geplant. Es besteht deshalb kein Zweifel, dass die Attraktivität und die Anziehungskraft auch in Zukunft hoch bleibt.

Mehr Informationen zum Shoppi Tivoli



Büro- und Gewerbeflächen auf dem Gretag-Areal

Grosses Potential sieht Stephan Auf der Maur in einem anderen Objekt auf dem Regensdorfer Gretag-Areal, bei dem sich die Anlagegruppe CSA RES Commercial stark engagiert. Das Gretag-Areal hat eine wechselvolle Geschichte, war doch die Firma in sehr sensiblen Geschäftsfeldern tätig. Sie entwickelte nämlich Chiffriermaschinen und Crypto-Geräte und besass Farbseparations-systeme für den Druckbereich. Das Unternehmen war mit den Crypto-Geräten für den militärischen wie auch den zivilen Bereich tätig. Ein amerikanischer Investor übernahm diesen Bereich, doch die Nachfolgefirma Gretacoder Data Systems überlebte trotz Finanzspritze nicht. 2004 erfolgte die Liquidation und Übergabe der Patente an die Regensdorfer Firma Omnisecc.

Mit der Liquidation der Gretag beziehungsweise ihrer Nachfolgefirma wurde in Regensdorf ein interessantes Areal mit einer Gesamtfläche von 48 000 m² frei, welches die Peach Property Group vergangenes Jahr erwarb. Diese ist als Immobilieninvestor und Entwickler aktiv und plant eine Neupositionierung des Areals – aus dem Industriequartier soll zusammen durch eine neue Überbauung mit 350 Wohnungen eine multifunktionale Business-Zone werden. Der Zeitpunkt dafür ist günstig. Dies, weil die Stadt Regensdorf mit der Gebietsplanung Bahnhof Nord an einer nachhaltigen Entwicklungsstrategie arbeitet.

Die Anlagegruppe CSA RES Commercial hat von der Peach Property Group vor kurzem ein grösseres Bürogebäude auf dem Gretag-Areal erworben. Die Parzelle an der Althardstrasse 80 umfasst rund 9 600 m². Das hochwertige Gebäude ist vor zwölf Jahren im Minergie-Standard erbaut worden und langfristig an den Softwareanbieter SAP vermietet. Neben SAP ist Fujitsu (Schweiz) ein weiterer Ankermieter. Das japanische Unternehmen gehört zu den führenden Kommunikationstechnologie-Anbietern und hat in Regensdorf seinen Schweizer Hauptsitz. Neben diesen zwei Hauptmietern gibt es eine ganze Reihe weiterer Mieter.

* 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.

Quartier wird aufgewertet

Für Stephan Auf der Maur passt die Immobilie ausgezeichnet in die mittel- und langfristige Strategie der Anlagegruppe: «Die Vision Bahnhof Nord der Gemeinde Regensdorf, aber auch die Entwicklungen auf einigen Nachbargrundstücken, wo Büros und Wohnungen geplant oder bereits gebaut werden, werten unser Objekt in naher Zukunft auf.» Weil das Bürohaus über eine gute Bauqualität verfügt und gut unterhalten ist, drängen sich derzeit keine baulichen Investitionen auf.



SAP hat an der Althardstrasse 80 in Regensdorf ihre grösste Schweizer Niederlassung. Das hochwertige Bürogebäude wurde an den Softwareanbieter langfristig vermietet.

* 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.

Die Immobilie schneidet punkto Nachhaltigkeit bereits heute gut ab, verfügt sie doch nebst der Bauweise im Minergie-Standard beispielsweise auch über eine gemeinsame Wärmezentrale mit einem benachbarten Bürohaus und über sehr gute haustechnische Installationen. Kleinere Verbesserungen sind aber jederzeit willkommen. So ist gegenwärtig eine Ladestation für Elektrofahrzeuge in Planung, die von den Firmenfahrzeugen der SAP dereinst rege benutzt werden wird.

Kennzahlen CSA RES Commercial (Valor 11 354 362)

| | |
|--|------------|
| Ende des Geschäftsjahres | 30. Juni |
| Gesamtanlagevermögen (in Mio. CHF) | 1 093.34 |
| Nettoinventarwert gesamt (in Mio. CHF) | 758.91 |
| Lancierungsdatum | 01.07.2010 |
| Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} NAV) in %** | 0.64 |
| Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} GAV) in %** | 0.55 |

Mehr Informationen über CSA RES Commercial



Quelle: Factsheet vom 31. März 2014, Credit Suisse AG

**Wert vom 30. Juni 2013

STEPHAN AUF DER MAUR

Produktmanager CSA RES Commercial

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



→ stephan.aufdermaur@credit-suisse.com

* 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.

CSA RE Germany

Deutsche Immobilien im Fokus

Credit Suisse lanciert die CSA Real Estate Germany, eine Anlagegruppe der Credit Suisse Anlagestiftung und investiert in kommerzielle Immobilien in wichtigen Wirtschaftszentren Deutschlands.

Deutschland ist die mit grossem Abstand stärkste Volkswirtschaft Europas. Gemäss den Zahlen des Auswärtigen Amtes von Deutschland verzeichnete die viertgrösste Volkswirtschaft der Welt 2012 ein Bruttoinlandsprodukt von EUR 2 644,2 Mrd. Damit liegt Deutschland um rund EUR 640 Mrd. vor Frankreich und um EUR 1 100 Mrd. vor Grossbritannien. Auch beim Wachstum steht Deutschland europaweit vorn.



Die Grossstadt Berlin mit Sicht auf den Fernsehturm ist eines der wichtigsten Wirtschaftszentren Deutschlands.

* 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.

Die Credit Suisse Anlagestiftung gründet vor diesem Hintergrund eine neue Anlagegruppe. Diese soll Deutschlands Immobilienpotential für qualifizierte Anleger gezielt erschliessen. «Wir werden mindestens 80 % in kommerzielle Immobilien mit Büro- und Handelsflächen investieren», stellt Produktmanagerin Francisca Fariña Fischer in Aussicht. Die Anlagegruppe richtet sich an Einrichtungen der 2. Säule, die in der Schweiz domiziliert und steuerbefreit sind.

Der Qualität der Mieter sowie deren Bonität wird bei der Vermietung besondere Wichtigkeit beigemessen. Der Anlagefokus liegt auf Investitionen in «Core» bis «Core Plus» Liegenschaften. Das heisst in Immobilien, die sich durch eine hohe bauliche und architektonische Qualität auszeichnen und aufgrund mittel- bis langfristiger Mietverträge mit bonitätsstarken Mietern eine hohe Ertragsstabilität aufweisen.

Deutschlands wirtschaftliche Stärke macht das Land zu einem bevorzugten Investitionsziel für all jene Immobilienanleger, die vom erheblichen Wachstumspotential dieser Anlagekategorie profitieren wollen. Viele Immobilienanlageprodukte fokussieren auf die beiden grössten deutschen Metropolen Berlin und Frankfurt. Durch die Beimischung solider Objekte aus weiteren nationalen und regionalen Wirtschaftszentren strebt die Anlagegruppe CSA RE Germany zusätzliche Sicherheit an. Auf diese Weise können Chancen zu vernünftigen Preisen realisiert werden. Schliesslich will die neue Anlagegruppe auch die laufende Konsolidierung des deutschen Immobilienfondsmarktes zum Kauf attraktiver Objekte nutzen.

Deutschlands Zentren im Fokus

Die Investitionsstrategie sieht vor, Immobilien in Grossstädten und regionalen Wirtschaftszentren zu erwerben. Wichtig dabei ist eine optimale Verteilung der Standorte nach Regionen, Lagen und Nutzungsarten. Weiter sind bei der Auswahl der Standorte folgende Kriterien zentral: Immobilienmarktzyklen, Wirtschaftskraft, Konjunkturprognosen sowie das politische, rechtliche und steuerliche Umfeld in der jeweiligen Region. Auf die Lage und die Qualität der Immobilie wird besonders Wert gelegt, denn davon hängt die Vermietbarkeit und damit die langfristige Ertragskraft sowie das Wertsteigerungspotential ab.

→ Mehr Informationen zu Real Estate Germany

Die neue Anlagegruppe mit kommerziellen Immobilien in Deutschland



* 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.

Die Anlagegruppe ist in den wirtschaftlich bedeutenden Ballungsgebieten geografisch diversifiziert. Damit bildet sie den polyzentralen Charakter der deutschen Wirtschaftsstruktur möglichst realitätsgetreu im Immobilienportfolio ab.

Hohe Wachstumspotentiale = gute Renditen

«Die im Vergleich zu anderen europäischen Volkswirtschaften ausgeprägte Stärke und Bedeutung der mittelständischen Unternehmensstruktur ist ein Vorteil, den es aktiv zu nutzen gilt», sagt Francisca Fariña Fischer. «Investitionen in deutsche Immobilien haben sich – gerade auch im Verlauf der Finanzkrise – durch ihre hohe Wertstabilität ausgezeichnet.» Das Ziel ist, jährlich 4–6 % Rendite anzupeilen.

Das Real Estate Asset Management der Credit Suisse weist langjährige Erfahrung im deutschen Immobilienmarkt auf. Insgesamt sind in verschiedenen Anlagegefässen mehr als 60 Liegenschaften an über 30 Standorten mit einem Gesamtvolumen von 3 800 Mio. EUR investiert. In Frankfurt am Main arbeiten 60 Mitarbeitende im Immobilienbereich der Credit Suisse. Weltweit hält die Credit Suisse derzeit ein Immobilienportfolio von mehr als CHF 41 Mrd. und ist damit unter den Top Ten der Welt beziehungsweise der zweitgrösste Immobilien Asset Manager Europas.

Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen

Bei der Lancierung der Anlagegruppe CSA RE Germany werden ausschliesslich Anleger berücksichtigt, die bis zum 31. März 2014 um 12 Uhr, eine Kapitalzusage abgegeben haben. Die Ausgabe von Ansprüchen während der Lancierungsphase, die maximal zwölf Monate dauert, findet mit maximal drei Kapitalabrufen statt. Bei der Ausgabe von Ansprüchen während der Lancierungsphase bezahlt der Anleger keinen Aufschlag. Spätestens zwölf Monate nach der Lancierung erfolgt

SECHS ANLAGEARGUMENTE AUF EINEN BLICK

Die Anlagegruppe CSA RE Germany

- fokussiert auf Immobilien in erfolgreichen Wirtschaftsstandorten Deutschlands
- zielt auf attraktive Renditechancen durch Beimischung starker Mittelstädte und Regionalzentren und berücksichtigt dabei ökologische Standards
- strebt stabile Cashflows durch langfristige Verträge mit bonitätsstarken Mietern an
- streut das Risiko durch ein Immobilienportfolio, das in Bezug auf Standort, Nutzung, Lage und Mieter breit diversifiziert ist
- ist wertorientiert ausgerichtet und stützt sich auf das professionelle und erfahrene Immobilienmanagement des Real Estate Asset Management der Credit Suisse
- ist durch die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge OAK BV reguliert

* 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.

die Ausgabe von Ansprüchen in Tranchen. Ist das zugesagte Kapital bereits vor Ablauf der zwölf Monate voll abgerufen und investiert, so kann die Geschäftsführung die Lancierungsphase vorzeitig beenden und ordentliche Ausgaben durchführen. Während der Lancierungsphase ist die Rückgabe von Ansprüchen ausgeschlossen. Nach Ablauf dieser Haltefrist sind Rückgaben grundsätzlich vierteljährlich auf das Quartalsende und unter Berücksichtigung einer dreimonatigen Kündigungsfrist möglich.

Lancierung CSA RE Germany (Valor 235 477 517)

| | |
|---------------------------|--|
| Anlagekategorie | Immobilien Deutschland |
| Anlegerkreis | In der Schweiz domizilierte, steuerbefreite Einrichtungen der 2. Säule |
| Rechnungswährung | CHF |
| Ende des Geschäftsjahres | 30. Juni |
| Management Fee in % p. a. | 0.60 |
| Spread in % | 2.00 |
| Ausschüttung | thesaurierend |
| Angestrebte Ø-Rendite** | 4,0–6,0 % p. a. über 5 Jahre |

Mehr Informationen über CSA RE Germany



** Die Zielrendite ist keine Projektion, Voraussage oder Garantie für die zukünftige Performance oder das Erreichen derselben.

FRANCISCA FARINA FISCHER

Fondsmanagerin CSA RE Germany

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



→ francisca.farinafischer@credit-suisse.com

* 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.

Wir sagen Danke!

Ihre Meinung zum Kundenmagazin NOVUM ist uns wichtig. Wir haben deshalb in der letzten Ausgabe eine Umfrage angekündigt und online durchgeführt. Das Interesse war gross und die Inputs waren zahlreich. Herzlichen Dank! Ihre Rückmeldungen ermöglichen es uns, NOVUM noch besser auf Ihre Bedürfnisse abzustimmen. Auf besonders hohen Anklang ist die elektronische Version gestossen. Nebst der iPad/Tablet-Version finden Sie NOVUM nun ab sofort auch in der App «News & Expertise» von Credit Suisse für iPad und Tablets!

→ credit-suisse.com/novum/app

Herausgeber:

Credit Suisse AG, Real Estate Asset Management, Sihlcity – Kalanderplatz 5, 8045 Zürich

→ credit-suisse.com/ch/realestate

Gesamtverantwortung:

Daniela Zulauf Brülhart, Leiterin Kommunikation Real Estate Asset Management der Credit Suisse AG

Projektleitung:

Dominik Erne, Kommunikation Real Estate Asset Management der Credit Suisse AG

Gestaltung:

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

→ adart.ch

Redaktion:

open up AG für Kommunikation und PR, Zürich

→ open-up.ch

Druck:

UD Print AG, Luzern

Übersetzung/Korrektorat:

Robert Palivoda, Nadja Pouchon, text control, Punto e Virgola/open up AG

Bildquellen:

Hotel InterContinental in Davos, SwissTech Convention Center in Ecublens, Escherpark in Zürich, Grossrietstrasse 8 in Nänikon, Shoppi Tivoli in Spreitenbach, Marienstrasse und Silberburgstrasse in Stuttgart, Le Byron in Villeneuve, Brandstrasse 39–43 in Schlieren, Projekt rex max in Thun, Beat Schwab, Samuel Egger, Radhia Rüttimann, Francisca Fariña Fischer, Stefan Bangerter, Urs Frey, Lucas Meier, Thomas Vonaesch, Rainer Scherwey, Andreas Roth, Stephan Auf der Maur: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie; Fredy Hasenmaile, Philippe Kaufmann und Sarah Leissner: Credit Suisse; Adam Grant Building in San Francisco: Richard Stultz Photography; Färbi-Areal in Schlieren: vestigia GmbH; Twist Again in Bern: Losinger Marazzi; André Schneider: EPFL; Alois Zwinggi: World Economic Forum; Reto Branschi: Destination Davos Klosters Tourismus- und Sportzentrum; Areal 6 in Zug: Siemens; The Exchange in Vancouver: Harry Gugger; Fernsehturm in Berlin: Fotolia

Jahrgang:

2. Jahrgang

Erscheinungsweise:

zweimal jährlich

Sprachen:

Deutsch, Französisch

Kontakt:

Kommunikation: Daniela Zulauf Brülhart,

→ info.realestate@credit-suisse.com

Strategie & Beratung: Ulrich Braun,

→ ulrich.braun@credit-suisse.com

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

Die wesentlichen Risiken des Immobilienfonds bestehen unter anderem in der beschränkten Liquidität des Immobilienmarkts, der Veränderung der Hypothekenzinsen, der subjektiven Bewertung von Immobilien, den inhärenten Risiken beim Erstellen von Bauten sowie in Umweltrisiken (u. a. Altlasten).

Die Immobilienfonds Credit Suisse Real Estate Fund Siat, Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss, Credit Suisse Real Estate Fund Global, Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus, Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus, 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.

Der CS REF International 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 CS 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.

Fondsleitung der oben erwähnten Immobilienfonds ist die Credit Suisse Funds AG, Zürich. Depotbank ist die Credit Suisse AG, Zürich. Zeichnungen sind nur auf Basis des aktuellen Verkaufsprospektes mit integriertem Fondsvertrag, des vereinfachten Prospekts und des letzten Jahresberichtes (bzw. Halbjahresberichtes, falls dieser aktueller ist) gültig. Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, der vereinfachte Prospekt sowie die Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Credit Suisse Funds AG, Zürich, und bei allen Niederlassungen der Credit Suisse AG in der Schweiz kostenlos 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.

Copyright © 2014 Credit Suisse Group AG und/oder mit ihr verbundene Unternehmen. Alle Rechte vorbehalten.

CREDIT SUISSE AG

Real Estate Asset Management

Sihlcity – Kalanderplatz 5

CH-8045 Zürich

Schweiz

→ credit-suisse.com/ch/realestate



REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT

Wer genau hinsieht, entdeckt unsere Sehenswürdigkeiten.

Clever diversifizieren mit Auslandsimmobilien:
CS Real Estate Fund International und CS Real Estate Fund Global

Berlin, Vancouver, Tokyo: Mit unseren Fonds investieren Sie direkt in Immobilien rund um die Welt. Immobilien, die in starken Wirtschaftszentren liegen und kommerziell genutzt werden. Deren Mieteinnahmen für einen stetigen Cashflow und eine kontinuierliche Ausschüttung sorgen. Überzeugen Sie sich selbst auf unserer Website. Oder auf einer Weltreise.

credit-suisse.com/ch/realestate