

Novum

Spezialimmobilien. Vielfältig und lukrativ.

**Vielseitige
Spezialimmobilien.**

Eine Annäherung an ein nicht alltägliches Immobiliensegment.

[Zum Artikel](#)

**Renditeobjekt
Parkhaus.**

Der Bau des Parking Kunstmuseum Basel. Eine Reportage.

[Zum Artikel](#)

**Umnutzen, zwischen-
nutzen, verdichten.**

Optimierte Liegenschaften erstrahlen in neuem Glanz.

[Zum Artikel](#)

01/2020
credit-suisse.com/novum

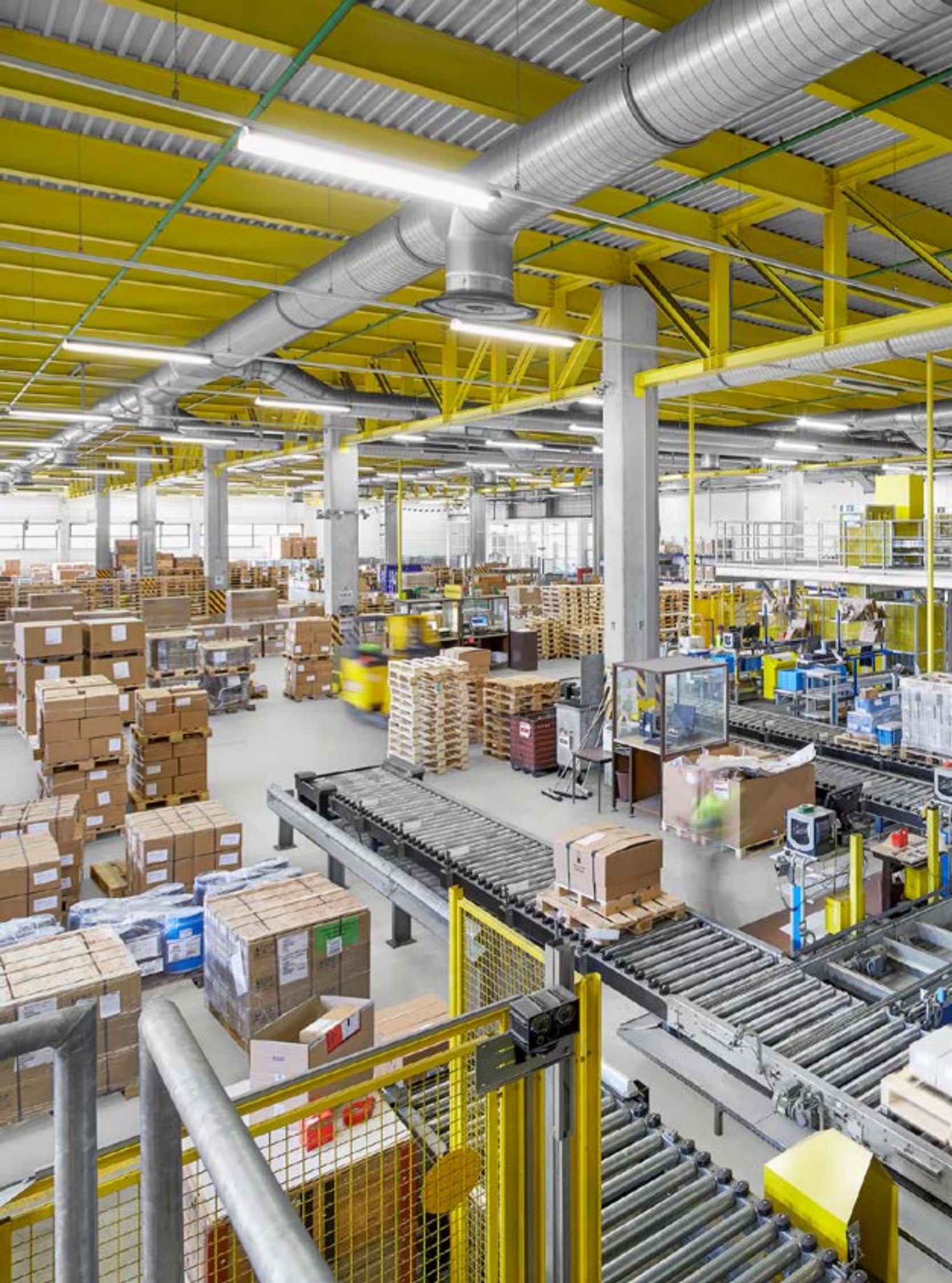


Abbildung: Logistikimmobilien sind gefragt. Getrieben durch die Digitalisierung und den stark steigenden Onlinehandel, ist die Nachfrage nach ausreichend Lagerkapazitäten ungebrochen hoch. Zudem profitieren Logistikimmobilien von strukturellen Veränderungen – weg vom stationären Handel und hin zu E-Commerce.

Attraktives Nischensegment.



Christoph Schumacher

Leiter Global Real Estate

Liebe Leserinnen und Leser

Unser Immobilienportfolio beinhaltet 93 sogenannte Spezialimmobilien. Dabei handelt es sich um Objekte, die auf einen bestimmten Verwendungszweck ausgerichtet sind. So stellt ein Altersheim beispielsweise andere Anforderungen an ein Gebäude als eine Bildungsinstitution. Von den traditionellen Liegenschaften heben sich Spezialimmobilien auch aufgrund ihrer Nutzungsart ab. In unseren Portfolios befinden sich unter anderem Logistikhallen, Parkhäuser, Datacenter, Hotels und Gesundheitsimmobilien.

Für Anleger sind solche Immobilien aus vielfältigen Gründen besonders attraktiv. Neben dem Diversifikationseffekt gegenüber traditionellen Gewerbe- und Wohnliegenschaften sind die Mieter von Spezialimmobilien in der Regel an sehr langfristigen Verträgen interessiert. Das ist ebenfalls ein Vorteil für Anleger. Zugleich stellen solche Immobilien ein erhöhtes Risiko dar, da sie aufgrund ihrer speziellen Eigenschaften nur schwer weitervermietet werden können. In der Regel wird mit Spezialimmobilien eine höhere Rendite erwirtschaftet.

Es bedarf eines umfangreichen Spezialwissens, um das Potenzial von Spezialimmobilien fundiert abschätzen zu können. Dazu gehören Branchenkenntnisse, vertieftes Wissen über den Mieter, Know-how über die jeweiligen regionalen Marktentwicklungen, aber auch ein Gespür für die grossen gesellschaftlichen Trends wie Demografie, Mobilität und Digitalisierung.

In der aktuellen Ausgabe von Novum beleuchten wir das Thema Spezialimmobilien aus verschiedenen Perspektiven und zeigen Ihnen Hintergründe und Zusammenhänge auf. Wir sind davon überzeugt, dass dieses Immobiliensegment eine interessante Ergänzung für grössere Immobilienportfolios darstellt.

Ich wünsche Ihnen eine spannende Lektüre.



Christoph Schumacher



Unterwegs auf der Baustelle.

Parkhäuser als Renditeobjekte.

[Zum Artikel](#)

Spezialimmobilien.

Demografie und Globalisierung prägen die Nachfrage nach Alters- und Gesundheitsimmobilien.

[Zum Artikel](#)



Logistikbranche wächst.

Logistikdienstleistungen und -immobilien sind gefragter denn je. Zwei konkrete Beispiele – aus Seoul und Bülach.

[Zum Artikel](#)



Nachverdichtungen sind im Trend.

Verdichtetes Bauen bringt neue Nutzungsmöglichkeiten. Und ist wirtschaftlich attraktiv. Sieben Objektbeispiele.

[Zum Artikel](#)

Spezialimmobilien.

Ein Nischenbereich mit Potenzial.

[Zum Artikel](#)

Immobilienstudie.

Fakten, Prognosen und Einschätzungen zum Immobilienmarkt 2020.

[Zum Artikel](#)

Individuelle Immobilienmandate.

Ausbau des Angebots.
Ein Gespräch mit Raymond Rüttimann.

[Zum Artikel](#)

Umnutzen, zwischennutzen, verdichten.

Neuer Nutzungszweck.
Neue Möglichkeiten.

[Zum Artikel](#)

Spezifische Mieteransprüche.

Drei Beispiele für Mieter mit besonderen Bedürfnissen.

[Zum Artikel](#)

Immobilienanlageprodukte

Für qualifizierte Anleger*:

Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus

In Parkhäuser investieren lohnt sich.

[Zum Artikel](#)

Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus und Credit Suisse Real Estate Fund International

Mit Logistikhallen vom globalen Logistikboom profitieren.

[Zum Artikel](#)

CSA Real Estate Switzerland

Gesellschaftliche Trends begünstigen Serviced Apartments.

[Zum Artikel](#)

Credit Suisse 1a Immo PK**

4VIERTEL: ein städtebaulicher Akzent vor den Toren Luzerns.

[Zum Artikel](#)

Credit Suisse (Lux) Global Property Total Return Equity Fund und CSA 2 Multi-Manager Real Estate Global

Funkmasten und Datacenter profitieren von der Digitalisierung.

[Zum Artikel](#)

Für private und qualifizierte Anleger:

Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus

Wie Architektur die Gesundheit unterstützt.

[Zum Artikel](#)

Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality

Immobilienanlagen im Bildungswesen zahlen sich aus.

[Zum Artikel](#)

Produktübersicht

[Unsere Immobilienanlageprodukte](#)

Inside

[Zum Artikel](#)

[Kontakt/Impressum](#)

[Disclaimer](#)

* Diese Artikel richten sich ausschliesslich an qualifizierte Anleger gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG). Die in diesen Artikeln erwähnten Anlageprodukte können nur von qualifizierten Anlegern erworben werden. Credit Suisse Asset Management hat keine Absicht, diese Produkte bei nicht qualifizierten Anlegern zu bewerben. Zeichnungen von nicht-qualifizierten Anlegern werden nicht akzeptiert.

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

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

Spezial- immobilien. Ein Nischen- bereich mit Potenzial.

Spezialimmobilien sind auf eine spezifische Nutzung zugeschnitten und deshalb nur begrenzt für andere Verwendungszwecke geeignet. Dies birgt Risiken, macht sie jedoch gleichzeitig zu attraktiven Anlageobjekten – das notwendige Expertenwissen vorausgesetzt. Global Real Estate von Credit Suisse Asset Management hält insgesamt 93 Spezialimmobilien in ihren Portfolios.

Entwicklungen wie die alternde Gesellschaft, die Digitalisierung oder die steigenden Studentenzahlen bringen neue Bedürfnisse hervor. Mit Spezialbauten, auch Betreiberimmobilien genannt, reagiert die Immobilienwirtschaft auf diese Trends. Gesamtschweizerisch betrachtet, machen Spezialimmobilien mit einem Investitionsvolumen von über CHF 26 Mia. einen erheblichen Anteil am gesamten Immobilienmarkt aus.

Das Spektrum an Spezialimmobilien ist breit. Es reicht von Freizeitimmobilien über Gesundheits-, Alters- und Bildungsimmobilien bis hin zu Bahnhöfen, Parkhäusern, Logistikhallen, Datacentern, Hotellerie oder Shoppingzentren. Alle haben eines gemeinsam: Sie sind auf die individuellen Bedürfnisse der Mieter bzw. Pächter zugeschnitten.

Die bauliche Ausgestaltung dieser Immobilien ist fest mit der Nutzung verbunden. Dies bedingt spezialisiertes Fachwissen bei der Bewirtschaftung und im Asset Management ein erhöhtes Risikomanagement.

Spezialimmobilien umfassend geprüft

Aufgrund des spezifischen Nutzungszwecks muss das Asset Management nicht nur das Gebäude selbst, sondern auch den Geschäftsplan der Mieter bzw. Pächter verlässlich analysieren und einschätzen können. Diese müssen aufgrund des umfassenden Risikomanagements erhöhten Informationspflichten nachkommen und beispielsweise Auslastungszahlen, revidierte Jahresabschlüsse und Versicherungsnachweise liefern. Fundierte Branchenkenntnisse sind zur Einschätzung der Bonität und Ertragskraft einer Spezialimmobilie unerlässlich.

Eine allfällige Umnutzung und die damit einhergehende Erhöhung der Marktfähigkeit sind teilweise nur mit erheblichem Aufwand möglich.

Entwicklung stützt Nachfrage

Spezialimmobilien sind für eine bestimmte Nutzung konzipiert. Indes werden diese bestehenden Nutzungskonzepte durch aktuelle gesellschaftliche und technologische Entwicklungen herausgefordert: So steigt etwa die Nachfrage nach flexiblen Nutzungen wie Co-Working-Spaces, der generell wachsende Städtetourismus bedingt mehr Übernachtungsangebote mit kurzer Aufenthaltsdauer und E-Commerce stellt die Logistik vor neue Aufgaben. Auch Parkhäuser entwickeln sich weiter und werden zu multifunktionalen Servicepoints, die Parkieren und Einkaufen vereinen. Diese Trends bieten im Bereich Spezialimmobilien interessante Perspektiven und kurbeln die Nachfrage weiter an.

Hotelimmobilien
(Verkehrswert:
CHF 0,76 Mia.)

17

**Spezialimmobilien
im Portfolio**
(Verkehrswert:
CHF 2,7 Mia.)

93

**Gesundheits-
immobilien**
(Verkehrswert:
CHF 0,67 Mia.)

24

Diversifizierung des Portfolios

Spezialimmobilien diversifizieren das Immobilienportfolio. Global Real Estate ist über die klassischen Bereiche Wohnen, Büro und Retail diversifiziert und besitzt zudem 93 Spezialimmobilien (ohne Retail) mit einem Verkehrswert von rund CHF 2,7 Mia. im Portfolio. Den grössten Anteil davon machen Hotelimmobilien aus. Die 17 Objekte haben einen Verkehrswert von rund CHF 0,76 Mia., dicht gefolgt von insgesamt 24 Alters- und Pflegeheimen sowie Altersresidenzen mit einem Verkehrswert von CHF 0,67 Mia. Weitere Positionen entfallen unter anderem auf Logistik und Bildungsimmobilien.

Anlagevolumen
Gesamtschweizerischer
Anteil der Spezialimmobilien

CHF 26'685 Mia.

Immobilienzyklus ohne Ende?



Immobilienstudie 2020

Fakten, Prognosen und Einschätzungen –
alles Wichtige zum Schweizer Immobilienmarkt
in der Immobilienstudie der Credit Suisse.
[credit-suisse.com/immobilienstudie](https://www.credit-suisse.com/immobilienstudie)

Negativzinsen dominieren auf unabsehbare Zeit die Zinslandschaft. Viele Zentralbanken haben sehr aggressiv auf die Coronavirus-Krise reagiert und die Zinsen gesenkt. Sie lassen zudem keinerlei Absicht erkennen, von ihrer asymmetrischen Geldpolitik abzurücken. Die Anleger müssen sich folglich auf weitere Jahre mit negativen Zinsen einstellen. Derweil sinken die Vermögensschwellen, ab denen Sparer mit Negativzinsen belastet werden. Anleger und Investoren suchen daher nach Strategien und Wegen, um mit überschaubaren Risiken eine real positive Rendite zu erzielen. Auf dem Immobilienmarkt werden sie trotz bevorstehender Rezession fündig, was den Anlagedruck aufrechterhält und den Superzyklus bei Wohnimmobilien nicht abbrechen lässt.

Fredy Hasenmaile

Leiter Real Estate Economics, Credit Suisse

Die Auswirkungen der Negativzinsen auf den Immobilienmarkt sind mannigfaltig. Der Anlagedruck auf Immobilien wie auch die Immobilienpreisanstiege auf breiter Front sind als unmittelbare Folgen der Negativzinsen hinlänglich bekannt. Auch, dass Wohneigentum für den Normalbürger unerschwinglich geworden ist. Was eher erstaunt ist, dass aufgrund der tiefen Zinsen immer weniger Wohneigentum entsteht. Das wenige, das entsteht, wird zudem teilweise noch von Privaten zur Fremdvermietung aufgekauft, weil auch die Privatanleger in Immobilien investieren wollen. Bleiben uns die Negativzinsen noch länger erhalten, dann dürften sogar die Pendlerströme trotz COVID-19 weiter anschwellen und noch mehr Mietwohnungen leer stehen.

Wohneigentum verknappt sich

Seit Messbeginn im Jahr 2002 wurden noch nie so wenig Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen gebaut wie jetzt. Dabei machen die sinkenden Hypothekenzinsen das Wohnen in den eigenen vier Wänden Jahr für Jahr attraktiver, sprich kostengünstiger. Weshalb wird also nicht mehr Wohneigentum gebaut? Immer weniger Haushalte verfügen über das notwendige Einkommen und Vermögen, um Wohneigentum erwerben zu können. Das ist jedoch nur ein Teil der Antwort. Der stärker limitierende Faktor auf dem Wohneigentumsmarkt ist derzeit nicht die Nachfrage, sondern das Angebot.

Für Immobilienentwickler ist der Bau von Mietwohnungen einfacher und lukrativer. Denn die institutionellen Investoren stehen für den Kauf solcher Überbauungen buchstäblich Schlange und befreien die Entwickler vom mühseligen Abverkauf der einzelnen Stockwerkeigentumseinheiten über Monate oder gar Jahre. Unsere Analysen zeigen, dass viel weniger Grossprojekte im Stockwerkeigentum entstehen, währenddessen Privatinvestoren durchaus noch kleinere Objekte realisieren. Mietwohnungsbauvorhaben verdrängen folglich die Produktion von Wohneigentum, und es machen sich hier und dort Knappheitserscheinungen bemerkbar. Aus diesem Grund werden die Eigentumspreise nach Preisanstiegen von über 2 % im letzten Jahr auch 2020 – im Jahr der Corona-Pandemie – kaum Schwäche zeigen.

Privatanleger kaufen Wohnungen zur Fremdvermietung

Auf der Suche nach sicheren Geldanlagen folgen Privatanleger dem Beispiel finanzkräftiger Investoren und kaufen Wohnobjekte, um diese zu vermieten. Da Mehrfamilienhäuser im heutigen Umfeld kaum noch erschwinglich sind, werden Eigentumswohnungen und vereinzelt Einfamilienhäuser erworben. Dieses Geschäftsmodell ist bekannt als Buy-to-let. Dank tiefer Hypothekenzinsen können die Anleger damit ansehnliche Renditen erzielen. Seit Ausbruch der Finanzkrise ist der Anteil solcher Buy-to-let-Finanzierungen bei Hypotheken-Neuabschlüssen auf 17 % gestiegen. Mit anderen Worten: Jede sechste Eigentumswohnung wird heute von privaten Investoren zwecks Vermietung gekauft. Ob die COVID-19-Krise diesem Trend Einhalt gebietet, kann heute noch nicht beurteilt werden. Zumindest das anhaltende Tiefzinsumfeld spricht für eine Fortsetzung.

Typischerweise stehen diese Objekte an guten Lagen. Mehr als die Hälfte aller Buy-to-let-Objekte befinden sich in Zentren oder deren Umland, wo die Nachfrage nach Mietwohnungen robust ist. Nicht überall lässt sich jedoch mit Buy-to-let eine positive Rendite erzielen. Entscheidend ist das Verhältnis der lokalen Wohneigentumspreise zu den lokal erzielbaren Mieten. An sehr guten Lagen ist Wohneigentum so teuer, dass nur eine sehr geringe Rendite resultiert. Hinzu kommen Zinsänderungs- und Leerstandsrisiken, die im Einzelfall zu problematischen Situationen führen können. Trotz solcher Risiken wird die vermehrte Überwälzung von Negativzinsen auf Privatkunden in Zukunft noch mehr Anleger zu einer Buy-to-let-Strategie bewegen. Weil erstens aber auch die Besitzer den strengen Finanzierungsrichtlinien unterworfen sind und zweitens knapp 90 % der Kreditnehmer nur ein einziges derartiges Objekt besitzen, sind die volkswirtschaftlichen Risiken dieser Entwicklung bis anhin recht überschaubar.

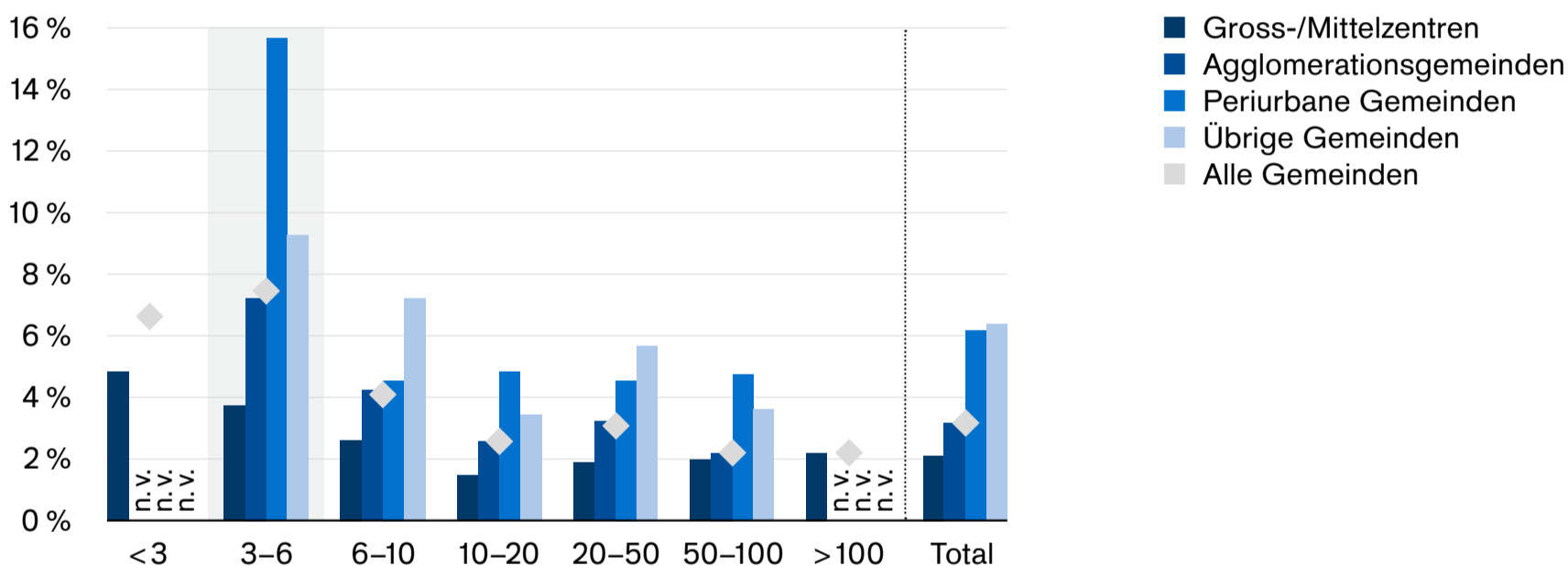
Pendlerströme werden trotz COVID-19 weiter wachsen

Sogar die stark gestiegenen Pendlerströme lassen sich – zumindest teilweise – auf die sehr aussergewöhnliche Zinssituation zurückführen. Weil Bauen in den Zentren ein sehr komplexes, teures und erst noch langwieriges Vorhaben ist, das oft mit vielen Einsparungen und Widerständen seitens der Behörden verknüpft ist, entsteht viel Wohnraum ausserhalb der Zentren. Das üppige Angebot weitet das Preisgefälle der Mieten zwischen den Zentren und deren Umland aus und sorgt dafür, dass Wohn- und Arbeitsort immer öfter und immer weiter auseinanderliegen. Bis vor COVID-19 verliessen mehr als drei Millionen Pendler täglich ihre Wohngemeinde, um zur Arbeit oder in eine

Ausbildungsstätte zu gelangen. Pro Weg sind die Pendler im Durchschnitt über eine halbe Stunde unterwegs. Die mobilen Pendler entlasten damit die angespannten Wohnungsmärkte der Grosszentren und fördern die Wohnungsabsorption in der Agglomeration. Für Bauherren liefert die Auswertung von Pendlerdaten aufschlussreiche Hinweise auf das Nachfragepotenzial von Wohnungssuchenden in der Agglomeration und von potenziellen Büromietern in kleinen und grossen Arbeitsmarktzentren der Schweiz.

Die nicht mehr ganz neuen Wohnungen sind am schwersten zu vermieten

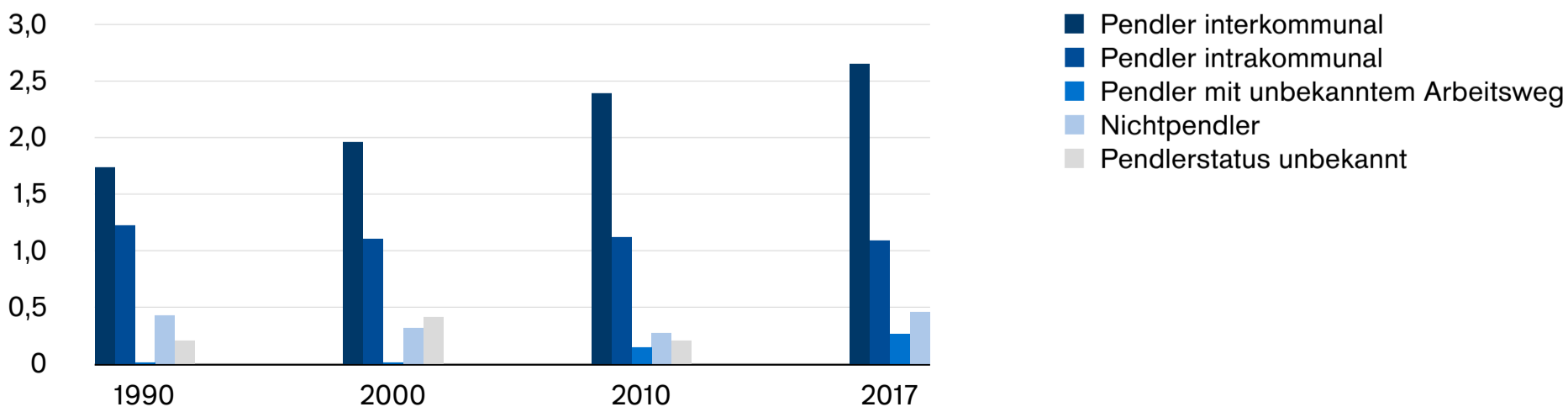
Mietertragsausfall in % der Soll-Mieten, nach Gebäudealter in Jahren und Gemeindetyp; Periode: 3. Quartal 2017 bis 3. Quartal 2019



Quelle: Real Estate Investment Data Association, Credit Suisse

Wachsende Pendlerzahlen

Pendler nach Status, absolute Zahlen in Mio. seit 1990



Quelle: Real Estate Investment Data Association, Credit Suisse

Der Leerstand trifft die nicht mehr ganz neuen Mietwohnungen

Weder von der Zuwanderung noch von der Konjunktur sind im laufenden Jahr Wachstumsimpulse für den Mietwohnungsmarkt auszumachen. Im Gegenteil, die COVID-19-Krise wird die Mietwohnungsnachfrage erheblich reduzieren. Wir erwarten folglich dieses Jahr eine deutlich stärkere Zunahme der leer stehenden Wohnungen als im letzten Jahr. Die bereits heute relativ lange Vermarktungsdauer neuer Mietwohnungen dürfte dadurch noch länger werden. Bereits heute stehen schätzungsweise 10 % der neu gebauten Wohnungen leer. Mit etwas Geduld lassen sich die neuen Mietwohnungen jedoch am Markt absetzen. Als Knacknüsse entpuppen sich dagegen die nicht mehr ganz neuen Mietwohnungen. In einem Portfolio von über 100'000 Wohnungen, die wir analysiert haben, waren die Leerstände bei den 3- bis 6-jährigen Wohnungen am höchsten. Es handelt sich bei diesem Problemsegment um teuer am Markt positionierte Mietwohnungen, bei denen die Erstmieter wieder ausgezogen sind, weil rundherum neue Wohnungen angeboten werden – zuweilen zu tieferen Mieten. Wollen die Investoren diesem Risiko ausweichen, dann lohnt sich der Fokus auf möglichst effiziente Grundrisse. Wohnungen mit eher klein geschnittenen Zimmern sind dem Leerstandsrisiko weniger stark ausgesetzt, wie wir belegen können. Sie weisen bis zu einem Gebäudealter von zehn Jahren deutlich geringere Leerstände auf. Leerstände lassen sich jedoch nur im Einzelfall vermeiden, aber nicht im Gesamtmarkt. Daher dürfte der von uns erwartete wieder etwas raschere Anstieg der Leerstände auch die Mietpreise erneut stärker unter Druck setzen. Einzig in den fünf Grosszentren und in vereinzelt Mittelzentren werden die Mietpreise noch leicht ansteigen.

Phase mit stabilen Anlagerenditen setzt sich fort

Für die Investoren bedeutet die Fortsetzung des Zyklus auf unbekannte Zeit eine nochmalige Verlängerung der Phase mit stabilen Anlagerenditen. Die in den vergangenen Jahren fast schon selbstverständlich gewordenen alljährlichen Zuwächse der Verkehrswerte dürften wegen der Corona-Pandemie vorerst der Vergangenheit angehören. Für gut diversifizierte Immobilienportfolios rechnen wir dennoch für 2020 mit einer Gesamtrendite* von 3 % bis 3,5 %. Im Transaktionsmarkt sind weitere Preissteigerungen hauptsächlich in den Zentren noch möglich. Die Anleger suchen die optimale Balance zwischen der Sicherheit der Zentren und der im Mittel höheren, aber unsichereren Renditen weniger zentraler Lagen. Eine mögliche Alternative zu den teuren Grosszentren bieten dabei die Zentren der mittelgrossen Agglomerationen, wie wir das im Detail in unserer Immobilienstudie beschrieben haben.

**Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse.*

Immobilienmanagement als Dienstleistung. Individuelle Mandate stark nachgefragt.

Ein Volumenwachstum von über 20 % im Jahr 2019 – das lässt sich sehen. Global Real Estate von Credit Suisse Asset Management betreut immer mehr Immobilienportfolios für Drittkunden. Als Pendant zum längst etablierten internationalen Mandateteam hat Real Estate Schweiz seit diesem Jahr ein dediziertes Spezialistenteam mit Fokus auf Schweizer Mandate gegründet.

Es gibt zahlreiche Gründe, ein grosses Liegenschaftsportfolio als Mandat zu vergeben. Häufig besitzen Unternehmen wie Pensionskassen oder Versicherungen zwar grosse Immobilienportfolios, verfügen hingegen nicht immer über spezialisiertes Immobilien-Know-how. Sie fokussieren sich primär auf die Bewirtschaftung, sprich die Mieterverwaltung und allfällige Renovationen. Das Potenzial des Immobilienportfolios wird somit nicht vollumfänglich genutzt. Denn ein professionelles und aktives Immobilienmanagement geht weit über die einfache Bewirtschaftung hinaus und umfasst auch Aspekte wie Investitions- und Devestitionsstrategien, Transaktionsmanagement bei Gebäudeakquisitionen oder Nachhaltigkeitsmanagement.

Immer mehr Eigentümer von grösseren Immobilienportfolios schätzen den Mehrwert einer professionellen und umfassenden Liegenschaftsbewirtschaftung. Um dieser steigenden Nachfrage nach individuellen Mandaten gerecht zu werden, hat Global Real Estate sein Beratungsteam weiter verstärkt.

Umfassendes Immobilienmanagement für Dritte: ein breites Leistungspaket



Portfoliomanagement

Immobilienstrategie, Marktanalyse, Finanzmanagement und Reporting



Asset Management

Potenzialanalyse Investitions- und Devestitionsstrategien, Objektstrategien, Objektbudget und -controlling, Bauherrenfunktion, rechtliche Begleitung, Versicherungswesen und Serviceleistungen, Nachhaltigkeitsmanagement



Transaktionsmanagement

Akquisitions- und Verkaufsbudgets, Akquisition von potenziellen Immobilien, Liegenschaftsprüfung, Überwachung Kaufprüfung, Preis- und Vertragsverhandlung, Prüfung Vertragswerke, Aufbereitung Kauf- und Verkaufsanträge, Verpflichtung und Abschluss



Baumanagement

Unterstützung Akquisitionen, Machbarkeitsstudien, Zustandsanalysen, Vorprüfung Entscheidungsgrundlagen, Bauprojektleitung, bauliche Beratung

Im Gespräch mit Raymond Rüttimann

Leiter Real Estate Schweiz

Immer mehr Unternehmen lassen ihre Immobilienportfolios extern bewirtschaften. Raymond Rüttimann, Leiter Real Estate Schweiz bei Credit Suisse Asset Management, nahm diese Tendenz in den letzten zwölf Monaten verstärkt wahr.



Herr Rüttimann, eine grosse Pensionskasse hat Real Estate Schweiz kürzlich ihr gesamtes Schweizer Immobilienportfolio zur Verwaltung übergeben. Was sind die Gründe dafür?

Raymond Rüttimann: Die Gründe für eine Mandatsvergabe sind vielfältig. In den vergangenen Jahren investierten viele Unternehmen und Pensionskassen in Immobilien. Die Immobilienbewirtschaftung zählt jedoch meistens nicht zu deren Kernkompetenzen, weshalb sie die anspruchsvollen Aufgaben eines professionellen Immobilienmanagements nicht umfassend abwickeln können. Manchmal möchten sie die operative Portfoliobetreuung aber auch aus anderen Gründen nicht übernehmen. Deshalb vergeben Unternehmen zusehends Mandate an externe Partner, die das gesamte Dienstleistungsspektrum anbieten – vom Portfoliomanagement über das Asset Management bis hin zum Transaktions- und Baumanagement.

Inwiefern profitieren die Unternehmen von einer Mandatsvergabe an Real Estate Schweiz?

Wir sind führend im Mandatsgeschäft. Die Kunden profitieren von unserem spezifischen Immobilienfachwissen und unserer langjährigen Expertise. Um beispielsweise ein Immobilienportfolio steuerlich optimal zu betreuen, ist viel Spezialwissen erforderlich. Auch braucht es entsprechende Ressourcen, um ein grösseres Immobilienportfolio konsequent und gewinnbringend zu managen. Viele Unternehmen haben dafür nur ein bis zwei Personen. Wir hingegen können je nach Bedarf auf unsere rund 80 Experten zurückgreifen und diese flexibel einsetzen. Auch berücksichtigen wir seit über 15 Jahren Nachhaltigkeitsaspekte im Immobilienbereich – ein Thema, das im Immobiliengeschäft sehr zentral ist.

Welche Kunden vergeben Mandate?

Grösstenteils sind dies institutionelle Kunden wie Pensionskassen oder Versicherungen. Zusehends prüfen aber auch die öffentliche Hand und Family Offices eine Mandatsvergabe. Bei uns beträgt die Mindestgrösse des Portfolios rund CHF 500 Mio. Zu Beginn sind auch tiefere Portfoliogrössen möglich, sofern ein konkreter Portfolioausbau geplant ist. Damit ein Mandat für beide Seiten wirtschaftlich interessant ist, ist ein gewisses Volumen erforderlich.

Gibt es noch weitere Kriterien, die ein Portfolio erfüllen soll?

Mandate sind per se individuelle Lösungen. Wir geben keine fixen Kriterien vor, sondern prüfen sämtliche Anfragen individuell. Der Schwerpunkt unserer Mandate liegt zurzeit im Bereich der gemischten Portfolios, d. h. eines grösseren Anteils an Wohnimmobilien ergänzt mit Gewerbeliegenschaften. Eine Ausnahme bildet das Portfolio der Central Real Estate Basel. Dort unterstützen wir in einem Konsortium erfahrener Immobilienspezialisten bei der Entwicklung des schweizweit grössten Entwicklungsareals.

Wie entwickelt sich die Nachfrage nach solchen Mandatslösungen?

Unternehmen ziehen die externe Mandatsvergabe vermehrt in Betracht. Vor einigen Jahren war dies noch nicht der Fall. In den vergangenen zwei Jahren – und deutlich spürbar in den letzten zwölf Monaten – verzeichneten wir diesbezüglich viele Anfragen. Unser Mandatsportfolio wuchs allein in den letzten zwölf Monaten um 20 %. Schweizweit sind wir im Mandatsgeschäft mit Abstand der grösste Anbieter. Diese führende Position wollen wir in den kommenden Jahren noch weiter ausbauen. Das Gesamtvolumen der auf Mandatsbasis betreuten Schweizer Immobilienvermögen beträgt zurzeit über CHF 15 Mia.

Raymond Rüttimann

Raymond Rüttimann ist seit Oktober 2016 Leiter Real Estate Schweiz von Credit Suisse Asset Management. Er verfügt sowohl in Management- als auch in Führungspositionen über mehr als 30 Jahre Erfahrung im Bereich Immobilien – unter anderem mit Projekten und Sanierungen, Entwicklung und Bau sowie Portfoliomanagement.

CS REF LogisticsPlus

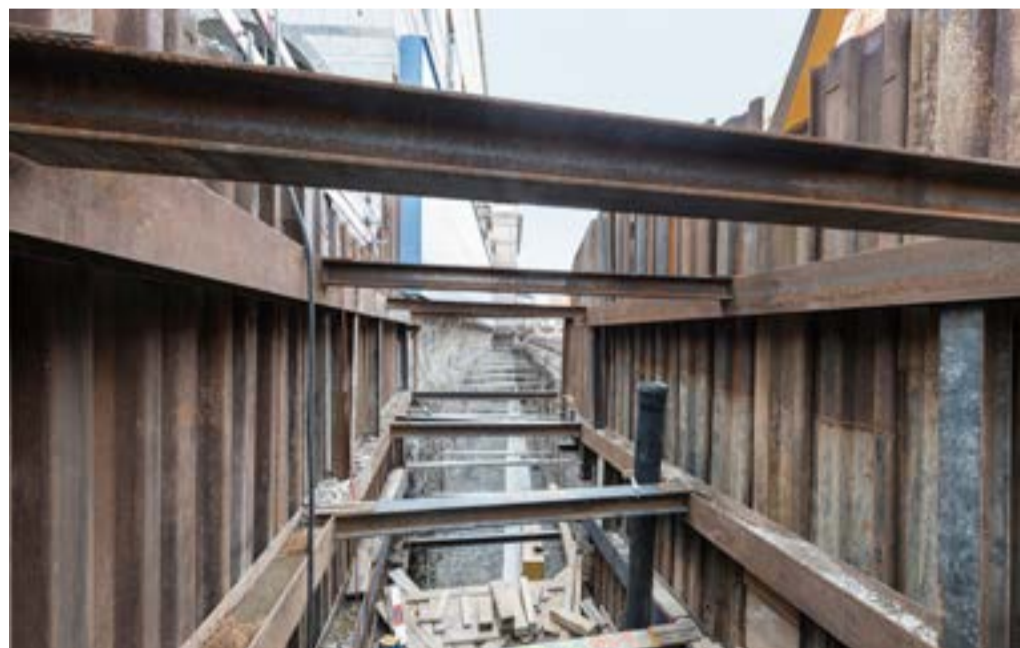
Bau des Parking Kunstmuseum Basel.

Unter dem St. Alban-Graben in Basel entsteht im Auftrag des CS REF LogisticsPlus ein unterirdisches Parkhaus, während oberirdisch der Verkehr weiterrollt. Eindrücke von dieser Grossbaustelle.

Der erste Blick auf die Baustelle am St. Alban-Graben in Basel täuscht. Bauabschrankungen, aufgerissener Asphalt, Umleitungstafeln und der Hinweis, dass trotz Baustelle das Kunstmuseum geöffnet ist, deutet zwar auf eine normale Strassensanierung, bei der gleichzeitig noch einige alte Rohrleitungen ersetzt werden. Doch die Arbeiten sind tiefgreifender. In Basel entsteht im Auftrag des Immobilienfonds CS REF LogisticsPlus in Zusammenarbeit mit dem Totalunternehmer Implenja bis 2022 ein neues, unterirdisches Parkhaus. Das Besondere daran: Es wird in bergmännischer Bauweise erstellt. Am Anfang werden die Aussen- und Innenwände sowie die Betondecke gebaut, und erst danach die darunterliegenden vier Stockwerke ausgehoben. Auf diese Weise entsteht exakt unter dem St. Alban-Graben das Parkhaus Kunstmuseum mit 350 Parkplätzen.

Gebaut wird zwar unter der Erde, jedoch mit besonderem Augenmerk auf das, was an der Oberfläche geschieht. Denn während das vierstöckige Parkhaus entsteht, sollen sich Tram, Autos, Velofahrer und Fussgänger mit möglichst wenig Einschränkungen bewegen können. «Der Betrieb des Trams muss während der gesamten Bauzeit gewährleistet bleiben, um auch den Verkehrsfluss vom Bahnhof SBB bis zum Badischen Bahnhof sicherzustellen», erläutert Claudio Stern, zuständiger Projektleiter der Dietziker Partner Baumanagement AG und Bauherrenvertreter des CS REF LogisticsPlus.

Die zentrale Lage des Parkhauses ist für die spätere Nutzung ideal, während der Bauphase stellt diese jedoch eine zusätzliche Herausforderung dar. Angrenzend an den Münsterhügel und der autofreien Flanier- und Einkaufsmeile Freie Strasse ist der St. Alban-Graben von Basler Sehenswürdigkeiten wie dem Münster oder dem Antiken- und Kunstmuseum umgeben. Zugleich ist der St. Alban-Graben Verbindungslinie über die Wettsteinbrücke nach Kleinbasel auf der anderen Seite des Rheins. Er ist also eine Hauptverkehrsader für die Stadt. «Der Verkehr, die Platzverhältnisse und die Gewährleistung der Zugänge für Anwohner, Geschäftsleute und Museumsbesucher prägen die Baubedingungen, stellen uns vor besondere Aufgaben und machen den Bau einzigartig», erklärt Fabian Heidolf, Projektleiter bei Implenja.



Abbildungen: Die Arbeiten am Parking Kunstmuseum in Basel laufen auf Hochtouren. Die Bauweise unter der Erde macht es zu einem besonderen Bauprojekt.

Der einfachste Weg ist nicht immer der beste

Bautechnisch wäre die Aushebung des 14 Meter tiefen und 166 Meter breiten Grabens mit einem Mal am einfachsten gewesen. Dies hätte jedoch zu einer längeren Totalsperrung des betroffenen Abschnitts des St. Alban-Grabens geführt. «Deshalb haben wir uns für die Deckelbauweise entschieden. Das heisst, das Parkhaus wird von oben nach unten gebaut», so Sven Walter, Gesamtprojektleiter bei Credit Suisse Asset Management, zu den Hintergründen der Bauweise.

Von den insgesamt geschätzten 42 Monaten Bauzeit verlaufen mehr als zwei Drittel unterirdisch. Die Bohrpfähle, die Stützen und die Decke machen den Anfang, während oberirdisch das Tram und die Autos weiterfahren. Das Kunstmuseum und das Antikenmuseum bleiben während der gesamten Bauzeit geöffnet. «Wir haben an neuralgischen Punkten seismografische Geräte installiert. Diese informieren uns, falls bei Erschütterungen festgelegte Grenzwerte überschritten werden», weist der Bauherrenvertreter Claudio Stern auf eine der Sicherheitsmassnahmen hin. Gerade bei einem solch komplexen Projekt ist gute Vorbereitung elementar: «Die Arbeiten haben bereits vor dem Bau begonnen. Wir haben in Bauphase 0 – wo möglich – die Werkleitungen wie Wasser, Strom und Gas umgelegt und Provisorien erstellt. Das erleichtert uns die Arbeiten in den nächsten Phasen», erklärt Fabian Heidolf.

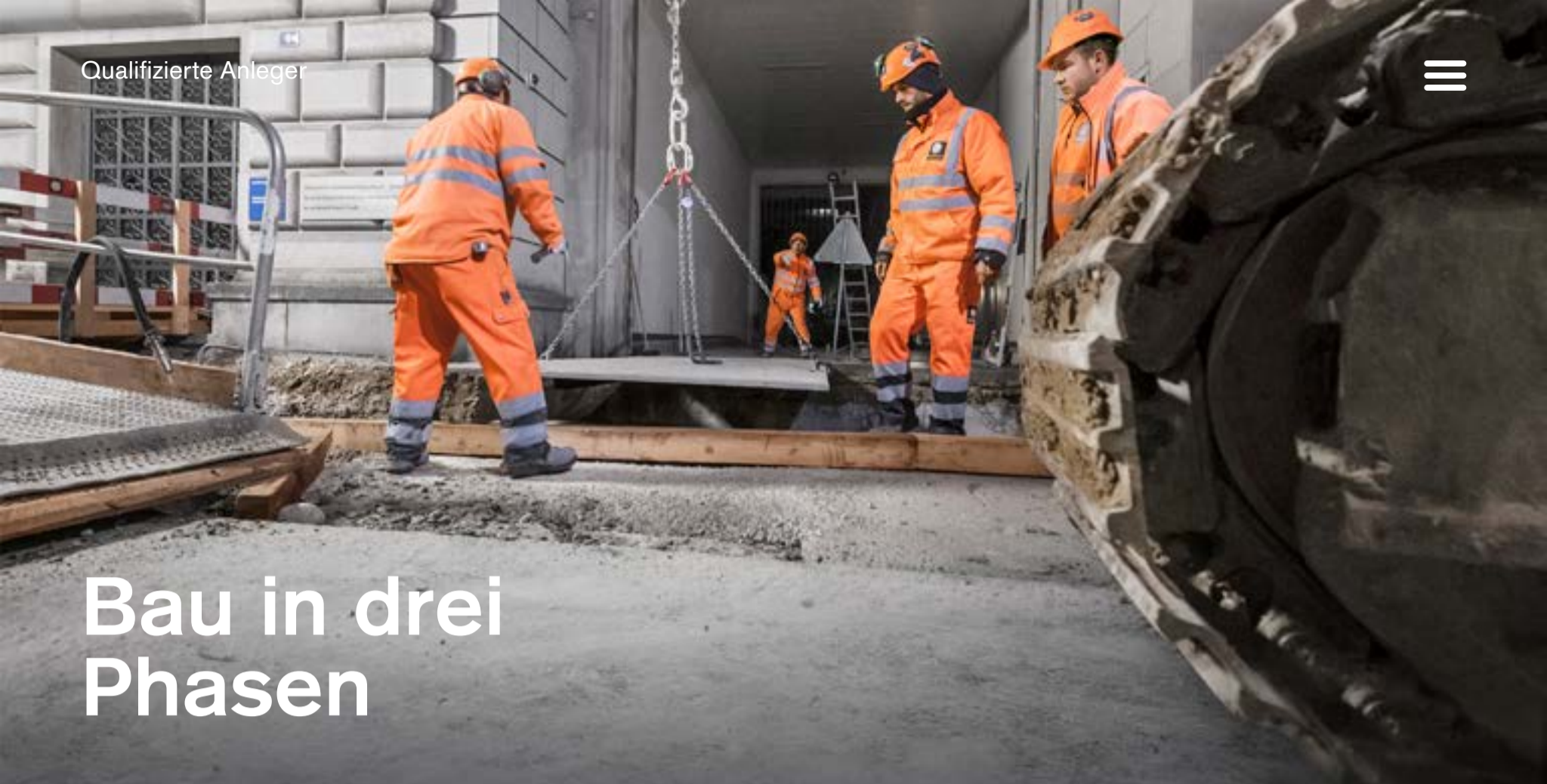
Während der Aushubarbeiten kamen verborgene Schätze an die Oberfläche: Rund 90 römische Münzen und Schichten von alten Siedlungen wurden gefunden und gesichert. Sie widerspiegeln die Geschichte der Stadt, denn einst befand sich entlang des Grabens die innere Stadtmauer. Es ist also auch diesbezüglich besondere Sorgfalt geboten. Mit der archäologischen Bodenforschung der Stadt Basel wird eng zusammengearbeitet.

Das Geschäft mit dem Parkieren

Der CS REF LogisticsPlus hat erstmals in ein Parkhaus investiert. Parkhäuser sind attraktive Investitionsimmobilien. Sie weisen stabile Mieteinnahmen auf und generieren in der Regel höhere Renditen als Investitionen in Immobilien an vergleichbaren Standorten.

Mehr und mehr sind die Stadtzentren autofrei, was den Bedarf an zentral gelegenen Parkhäusern – wie etwa dem Parking Kunstmuseum Basel – erhöht.

Gleichzeitig bieten Parkhäuser ein interessantes Risiko/Rendite-Profil. Die Erträge sind nicht an die Zahlungsfähigkeit eines Mieters bzw. Betreibers gekoppelt, sondern werden von der Auslastung des Parkhauses bestimmt. Die Einbindung in Parkleitsysteme oder die Entwicklungen hin zu autonomem Fahren und Parkieren führen zu verbesserter Flächenauslastung. Dies resultiert im besten Fall in mehr Umsatz bei gleichbleibender Fläche.



Bau in drei Phasen

Phase 1

Begonnen haben die Arbeiten im März 2019 auf der Südseite des Grabens (Seite Kunstmuseum) mit der Bohrung der Aussenwände und der Innenstützen. Dafür wurden zwei, zeitweise drei, bis zu 30 Meter hohe Bohrmaschinen eingesetzt. Nach Erstellung der Aussenwände und Innenstützen wird die Decke darüber betoniert. Gestaffelt wurden die Umbauarbeiten für die Ein- und Ausfahrt des Parkhauses sowie der Fussgängerzugang in Angriff genommen.

Phase 2

In der zweiten Bauphase, die im Mai 2020 startete, werden auf der nördlichen Strassenseite gespiegelt die gleichen Arbeiten für das unterirdische Gerüst und die zweite Hälfte der Decke des Parkhauses ausgeführt. Die Trams fahren dann auf der Südseite durch den St. Alban Graben.

Voraussichtlich wird ab Sommer 2021 von der Baustelle nur noch wenig zu sehen sein, da sich die Arbeiten dann fast komplett unter die Erde verlagert haben dürften. Nur noch zwei Schächte, ein Kran und etwas Bauinstallationsmaterial werden darauf hindeuten, dass unterirdisch die Aushub- und Innenbauarbeiten in vollem Gange sind.

Phase 3

Während der dritten und letzten Bauphase entstehen schrittweise von oben nach unten die vier Parkuntergeschosse. Etappenweise wird Erdreich abgetragen – jeweils zwei Stockwerke auf einmal, um die Stabilität der Tragkonstruktion zu gewährleisten. Die in den ersten zwei Phasen erstellten Aussenwände und Innenstützen werden dabei freigesetzt. Es wird gleichzeitig ausgehoben und betoniert. Das gesamte Material muss über die Schächte hinein- und heraustransportiert werden. Platz ist dabei Mangelware.

«Auch hier folgt die Bauweise dem Bedürfnis, oberirdisch die kleinstmögliche Auswirkung zu haben», erklärt Gesamtprojektleiter Sven Walter. Deshalb befinden sich die beiden Schächte nur an einem Ende der Baustelle.

Finish

Am Schluss erfolgt im Innern des Parkhauses der letzte Schliff. Dazu gehört unter anderem die Ausstattung der Parkplätze mit E-Tankstellen, die Leitungen dafür wurden schon in vorherigen Schritten verlegt. Da die Eröffnung aber erst in zwei Jahren geplant ist und sich im Bereich Elektromobilität der Markt schnell verändern kann, wird erst kurz davor entschieden, wie viele Parkplätze mit welchen Steckdosen ausgestattet werden. «Damit ist das Parkhaus gerüstet für die Mobilität von morgen», so Sven Walter.

Gegen Frühling 2022, wenn die letzten Schiebetüren und das Parkleitsystem mit Anbindung an das Verkehrssystem der Stadt eingesetzt sind, wird das neue Parkhaus eröffnet. Dann werden die Besucher durch die Einfahrt über das bestehende Parking der Credit Suisse beim Luftgässlein hineinfahren und das Parkhaus über die Ausfahrt auf der anderen Strassenseite wieder verlassen. Durch die zentrale Lage des Parkhauses steht der Erkundung der Basler Altstadt in Gehdistanz nichts mehr im Weg.



CS REF LogisticsPlus
CS REF International

Dynamischer Logistikmarkt

Die globalen Logistikmärkte verzeichnen ein stetiges Wachstum, das sich dank E-Commerce fortsetzen wird. Die Nachfrage nach genügend Lagerkapazitäten an verkehrsgünstigen Umschlagplätzen ist entsprechend gross. Global Real Estate von Credit Suisse Asset Management realisiert zurzeit ein Logistikprojekt in der Schweiz und hat vielversprechende Logistikimmobilien in Südkorea erworben.

Globaler Logistikmarkt boomt

Das amerikanische Research- und Beratungsunternehmen IMARC schätzt das globale Logistikmarktvolumen im Jahr 2019 auf rund USD 4'900 Mia. Bis im Jahr 2025 soll dieses jährlich um 4,7 % ansteigen, auf geschätzte USD 6'500 Mia. Das Logistikmarktvolumen ist in Asien-Pazifik am höchsten, gefolgt von Europa, Nordamerika, dem Mittleren Osten und Afrika.

Logistikmarkt Schweiz

Das Volumen des Schweizer Logistikmarkts wird in der Logistikmarktstudie¹ von GS1, dem Fachverband für nachhaltige Wertschöpfungsnetzwerke, für das Jahr 2018 auf CHF 40,3 Mia. geschätzt. Das Wachstum betrug gegenüber dem Vorjahr 3,1 %. Für 2019 wird ein Wachstum von rund 2 % erwartet, für das Jahr 2020 von 1,7 %. Dank diesem kontinuierlichen Wachstum wird auch die Nachfrage nach Logistikimmobilien hoch bleiben.

Wachsender Logistik-Hub Bülach

Im Auftrag des CS REF LogisticsPlus wird bis Ende 2020 ein neues Paketverteilzentrum in Bülach erstellt. Die Lage der Stadt Bülach mit ihrer Nähe zum Flughafen Zürich und zur Autobahn ist für Logistikunternehmen attraktiv. So hat sich rund um Bülach ein Logistik-Hub entwickelt, der weiteres Wachstumspotenzial aufweist.

Logistikmarkt Südkorea

Ein guter Indikator für die Wachstumsaussichten des südkoreanischen Logistikmarkts sind die E-Commerce-Umsätze. Gemäss Schätzungen der Japan Economic Foundation² wachsen diese von USD 19 Mia. im Jahr 2016 auf rund USD 32 Mia. im Jahr 2021 an. Ein weiteres Merkmal ist der stark ansteigende Marktanteil von firmenexternen Logistikdienstleistern – von rund 60 % im Jahr 2012 auf über 70 % im Jahr 2018. Insbesondere ausländische Firmen investierten in diesem Zusammenhang in Südkorea. All dies führt zu einer weiter steigenden Nachfrage nach Logistikimmobilien und erwarteten Mietzinssteigerungen von jährlich 2 %.

¹ <https://zukunftsplattform.gs1.ch/logistikmarktstudie/logistikmarkt>.

² https://www.jef.or.jp/journal/pdf/223rd_Cover_Story_04.pdf.

Seoul – das Logistikzentrum Südkoreas

Die Metropolregion Seoul ist der wichtigste Logistik-Hub Südkoreas und die zwei zum CS REF International gehörenden Logistikliegenschaften befinden sich in unmittelbarer Nähe der wichtigsten Schnellstrassen sowie im Umfeld mehrerer ähnlich genutzter Liegenschaften. Logistikimmobilien in Südkorea bieten einen attraktiven Renditevorteil gegenüber Büroimmobilien, der in westlichen Märkten heute schwer zu finden ist. Die heutigen Mieter sind zwei führende externe Logistikfirmen mit ausgezeichneten Ratings.

Was den Logistikmarkt in Zukunft prägt

Die grössten Treiber des anhaltenden Wachstumsschubs sind zweifellos der stark steigende Onlinehandel und die weiter zunehmende internationale Arbeitsteilung. Diese beiden Faktoren werden den Bedarf an Transportleistungen und Lagerhallen auch zukünftig positiv unterstützen.

Wichtige Trends im Markt sind weiter:

Schnellere Lieferungen

Die Kunden erwarten noch schnellere Lieferungen. Dies bedingt effizientere Prozesse und neue Lösungen auf der letzten Meile. Maschinen und autonome Fahrzeuge sind Lösungsansätze dafür.

Flexiblere Logistik

Die Vielfalt der Absatzkanäle steigt weiter an. Dies bedingt eine flexiblere Logistik.

Nachhaltigkeit

Das Thema Nachhaltigkeit stellt die Branche vor grosse Herausforderungen, da gleichzeitig eine höhere Transportleistung und niedrigere Emissionen gefordert sind.

Digitalisierung

Die Digitalisierung eröffnet den Logistikunternehmen neue Möglichkeiten, den Transport effizienter, sicherer und nachhaltiger zu gestalten. Nicht zuletzt auch, weil künstliche Intelligenz exaktere Nachfragevorhersagen und spezifisch auf die Kunden zugeschnittene Angebote ermöglicht. So können auch Retouren vermieden werden.

Maschineneinsatz

Bei der Intralogistik in Lagerhallen kommen vermehrt Maschinen zum Einsatz. Dies bedingt Investitionen in Lagergebäude.

CSA RES

Serviced Apartments. Privatsphäre und Service kombiniert.

Mit der zunehmenden Mobilität und den sich verändernden Lebensstilen wandeln sich die Ansprüche ans Wohnen. Sogenannte Serviced Apartments bieten den Mietenden mehr Flexibilität und gleichzeitig ein persönliches Ambiente mit Zusatzservices. Die Anlagegruppe CSA RES ergänzt ihr Wohnportfolio gezielt mit diesem innovativen Konzept.

Die gesellschaftlichen Megatrends Globalisierung und Digitalisierung sowie die zunehmende Mobilität und das wachsende Bedürfnis nach Individualität schaffen eine Vielzahl unterschiedlicher Lebensstile und Arbeitsformen. Diese wirken sich wiederum auf die Ansprüche an den verfügbaren Wohnraum aus. So ist in der Schweiz eine steigende Nachfrage nach innovativen Wohnmodellen spürbar, die Privatsphäre mit Serviceleistungen kombinieren.

Die Anlagegruppe CSA RES hat 72 sogenannte Serviced Apartments im Vulcano in Zürich-Altstetten, zwölf im Matteo in Kriens sowie vier im RexMax in Thun an die Firma smart apartments vermietet. Weitere sind in Zürich zurzeit in Planung. Serviced Apartments ermöglichen der Mieterschaft ein geschmackvoll eingerichtetes Zuhause für kurze oder längere Aufenthalte. Die Mietenden profitieren nicht nur von flexiblen Vertragslaufzeiten, sondern auch von einem persönlichen Service zu deutlich tieferen Preisen als bei Hotelübernachtungen.

Weg vom anonymen Hotelzimmer

Die gut gelegenen Serviced Apartments sind komplett möbliert und mit dem notwendigen Kleininventar ausgerüstet. Jedes Appartement verfügt über eine ausgestattete Küche, ein Flat-Screen-TV, Highspeed-Internet und eine Waschgelegenheit. Zudem lässt sich die Technik in der Wohnung bequem über das Smartphone steuern. Sämtliche Annehmlichkeiten sind im Mietpreis inbegriffen.

Was die voll möblierten Appartements einzigartig macht, sind die dazugehörigen Serviceleistungen. Diese werden durch die Firma smart apartments erbracht. Mietverträge können online unkompliziert abgeschlossen werden, und die Self-Check-in-Option ist rund um die Uhr an sieben Tagen in der Woche nutzbar. Hinzu kommen optionale Zusatzleistungen wie ein Reinigungs- und Wäscheservice, Wellness- und Fitnessangebote, frische Bettwäsche und -tücher sowie Parkingmöglichkeiten.

Steigende Nachfrage

Mit dem Entscheid, einen Teil der Flächen an Serviced-Apartments-Anbieter zu vermieten, kommt die Anlagegruppe CSA RES einem wachsenden Bedürfnis nach: Aktuelle Zahlen aus Deutschland belegen, dass Serviced Apartments nicht nur bei Geschäftsreisenden, Berufseinsteigern, Studierenden und Pendlern beliebt sind, sondern auch bei Freizeitreisenden. Gemäss dem Marktreport Serviced Apartments 2019 der deutschen Firma Apartmentservice wuchs das Angebot im Jahr 2019 um 60 % auf beinahe 30'000 Wohneinheiten – und dies bei einer konstant hohen Auslastung von rund 80 %. Das Beratungsunternehmen Wüest Partner schätzte die Zahl solcher Wohngelagenheiten für die Schweiz im Jahr 2017 auf rund 10'000. Auch hier gilt: Tendenz steigend.



Abbildung: Zwei moderne Gebäudekomplexe, eine Bestandesliegenschaft und dessen Wohnanbau bilden zusammen das urbane Quartier 4VIERTEL, das Plätze und Gassen harmonisch zwischen den markanten Gebäuden einbettet.

CS 1a Immo PK

4VIERTEL – neues, urbanes Quartier in Luzern-Nord

Am neu gestalteten Seetalplatz im Emmen setzt das zurzeit entstehende Quartier 4VIERTEL einen städtebaulichen Akzent im aufstrebenden Stadtteil Luzern-Nord.

Die zurzeit entstehenden Gebäudekomplexe mit rund 38'000 m² Nettogeschossfläche sind Bestandteil einer gesamtheitlichen Arealentwicklung des CS 1a Immo PK. Das hochwertige und ansprechende Ensemble wird mit seinem ausgewogenen Nutzungsmix aus Büros, Wohnungen, Verkaufs- und Freizeitflächen ein vielfältiges Angebot schaffen. Gleichzeitig werden bei der bestehenden Liegenschaft am Seetalplatz 1 die Gewerbeflächen revitalisiert und durch eine gezielte bauliche Nachverdichtung mit einem Wohnanbau erweitert. Insgesamt entstehen 192 hochwertige und moderne Wohnungen.

Dem Quartier 4VIERTEL liegt ein innovatives städtebauliches Konzept zugrunde mit dem Ziel, ein neues Zentrum mit überregionaler Strahlkraft zu erschaffen. Der ausgewogene Nutzungsmix garantiert eine vielseitige Durchmischung und ein lebendiges, neues Quartier. Das zugrunde liegende Nachhaltigkeitskonzept beinhaltet unter anderem eine Fotovoltaikanlage, die Anbindung an den öffentlichen Verkehr und ans Fernwärmenetz sowie den Einsatz von Smart-Home-Technologien. Damit entsprechen die Gebäude den neusten, ressourcenschonenden Standards und werden die Nachhaltigkeitsstandards greenproperty und Minergie® erfüllen.

Synergien bei der Gesamtarealentwicklung begünstigen mitunter auch die Bauzeit. Der Erstbezug der Liegenschaften und die Fertigstellung des Quartiers 4VIERTEL erfolgen voraussichtlich bereits im Jahr 2023.

CS (Lux) Global Property Total Return Equity Fund
CSA 2 Multi-Manager Real Estate Global

Spezialimmobilien. Steigende Nachfrage.

Trends wie die Digitalisierung und der elektronische Handel verändern zunehmend die Anlagemöglichkeiten bei Immobilien im Ausland. Das Wachstum ist bei Spezialimmobilien am grössten. Mit indirekten Immobilienanlagen können Anleger an dieser Entwicklung partizipieren.

Eine indirekte Immobilienanlage bietet mehrere Vorteile: Einerseits können sich Anleger mit relativ geringem Kapital an Liegenschaften beteiligen, andererseits diversifizieren sie das Risiko durch eine breite Streuung. In der Schweiz dominiert bei Immobilienfonds – insbesondere bei Anlagestiftungen – der Sektor Wohnen, während Aktiengesellschaften in der Regel einen kommerziellen Fokus besitzen. Dies wird sich vorerst auch nicht ändern. International sind die Sektoren Büro, Wohnen und Einzelhandel dominierend. Es zeichnet sich allerdings ein Trend hin zu Spezialimmobilien ab, der voraussichtlich auch die Schweiz erfassen wird. Spezialimmobilien sind spezifisch auf bestimmte Nutzungen zugeschnitten. Technologische Veränderungen, allen voran die fortschreitende Digitalisierung und E-Commerce, prägen die Entwicklung zusätzlich. Entsprechend gehören in diesen Sektoren tätige Unternehmen zu den grössten Real Estate Investment Trusts (REITs).

Logistikflächen: Onlinehandel als Treiber

Die Meinungen, ob Logistikimmobilien heute noch zu den Spezialimmobilien gehören, gehen auseinander. Immerhin zählt der Sektor, der stark von der Verlagerung des Konsums weg vom stationären Handel und hin zu E-Commerce profitiert, bei Investoren weltweit bereits seit einigen Jahren zu den beliebtesten Anlagen. Die strukturellen Veränderungen machen Investitionen in Logistikimmobilien attraktiv – nicht nur bei REITs, sondern auch bei nicht kotierten Immobilienfonds und bei Direktinvestitionen.

Führende, grosse Onlinehändler benötigen dreimal mehr Logistikflächen als traditionelle Einzelhändler, die viele Produkte physisch in ihren Geschäften lagern. Das begrenzte Angebot an modernen Logistikflächen an verkehrstechnisch günstigen Lagen birgt ein hohes Wachstumspotenzial, denn E-Commerce steht erst am Anfang. Der Onlinehandel mit Konsumgütern wuchs 2019 um 9 % auf EUR 63 Mia.¹ Sein Anteil am globalen Einzelhandelsumsatz ist in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Im Jahr 2015 machten die weltweiten E-Commerce-Umsätze noch 7,4 % aller Einzelhandelsumsätze aus, 2018 waren es bereits 11,8 % – Tendenz steigend. E-Commerce dürfte bis 2021 17,5 % der weltweiten Einzelhandelsumsätze ausmachen.² Die COVID-19-Pandemie dürfte die Verbreitung von E-Commerce fördern.

Spezialimmobilien im Trend

Neben Logistikimmobilien entdecken Investoren zunehmend auch andere Spezialimmobilien. Bedingt durch die Digitalisierung und das Internet, sind etwa Funkmasten oder Datacenter stark gefragt. Funkmasten profitieren von einem starken Volumenwachstum der übertragenden Daten in den Mobilfunknetzen und von der Umrüstung der Übertragungstechnologie auf den 5G-Standard. Bei Datacentern wird eine weiter stark steigende Nachfrage nach standardisierten und skalierbaren IT-Lösungen in der Cloud erwartet. Der Sektor Funkmasten ist im US-amerikanischen Markt bei den Immobilienaktien (Dow Jones US Real Estate Index, Anteil REITs 95 %) mit 19,2 % der grösste Sektor vor Wohnen (14,5 %) und Datacenter (11,3 %) (s. Tabelle «Verteilung nach Anlagesektoren»).

Der Markt der Immobilienaktien kann als Vorreiter gesehen werden. Betrachtet man allerdings den Transaktionsmarkt bei Direktanlagen und die Allokationen bei den nicht kotierten Immobilienfonds, so dominieren die klassischen Sektoren nach wie vor. Kürzlich hat Harrison Street einen Bericht veröffentlicht, wonach sich das Transaktionsvolumen in den USA in den Sektoren Senior Housing und Student Housing auf USD 11 Mia. bzw. USD 4,8 Mia. beläuft (jeweils für die ersten elf Monate des Jahres 2019). Im Vergleich dazu belief sich das Transaktionsvolumen bei Büro und Industrie 2019 auf rund USD 138 Mia. bzw. USD 112 Mia. (*Quelle: RCA*)

¹ Branchenreport Onlinehandel 2019, IFH Köln. <https://www.ifhkoeln.de/pressemitteilungen/details/ifh-koeln-prognostiziert-umsaetze-im-onlinehandel-steigen-2019-auf-68-milliarden-euro/>.

² Mobile Commerce (M-Commerce) in der Schweiz, in Europa und global (Aioma).

An diesen Trends partizipieren der CS (Lux) Global Property Total Return Equity Fund, der in Immobiliengesellschaften und geschlossene REITs investiert, sowie die Anlagegruppe CSA 2 Multi-Manager Real Estate Global, die in ein global diversifiziertes Portfolio von nicht kotierten Immobilienfonds investiert und dabei eine Core-Plus-Strategie verfolgt.

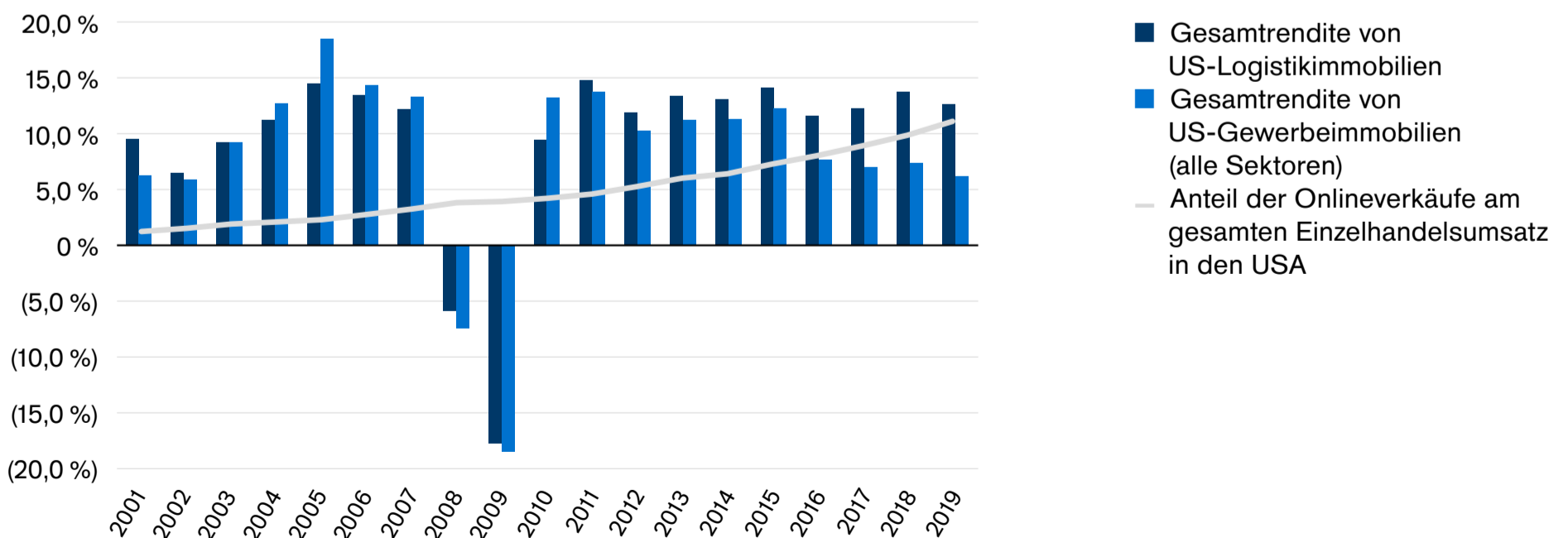
Verteilung nach Anlagesektoren per Ende März 2020

US-amerikanische Immobilienaktien

Funktürme	19,2 %	Self Storage	5,8 %
Wohnen	14,5 %	Hotel/Unterhaltung	4,1 %
Datencenter	11,3 %	Immobilien-Dienstleistungen	4,0 %
Einzelhandel	9,9 %	Finanzierung	2,6 %
Industrie	9,6 %	Holz/Ackerland	1,8 %
Büro	8,8 %	Media	0,7 %
Gesundheit	7,5 %		

Quelle: Dow Jones US Real Estate Index

Logistikimmobilien-Performance beflügelt durch E-Commerce-Wachstum



Quelle: MSCI IPD, Census
 Letzter Datenpunkt: Q4 2019

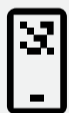
Zukunftsträchtige Spezialimmobilien

Neue Technologien, der damit zusammenhängende wirtschaftliche Strukturwandel und veränderte Konsumgewohnheiten prägen die Immobilienwirtschaft. Nachfolgend eine Auswahl vielversprechender Spezialimmobilien:



Datencenter

Daten- und Rechenzentren bieten Sicherheit für die Speicherung von Daten und für die IT-Infrastruktur. Dazu gehören etwa Kühlungen für Server, unterbrechungsfreie Stromversorgung, physische Sicherheit von Datensätzen, Dokumentenmanagement in der Cloud und Software. Die Nachfrage nach einer modernen IT-Infrastruktur sowie Cloud-Lösungen durch die Firmen ist der wichtigste Treiber; Private- und Public-Cloud-Anwendungen für Endnutzer sind weitere Wachstumsfelder.



Self Storage

Im Unterschied zu klassischen Lagern hat der Mieter bei Self Storage individuellen Zugang zu seinen Gütern – oft rund um die Uhr. Die Lagereinheiten sind häufig einzeln abschliessbare Boxen, Container oder Aussenräume, die kurzfristig (monatlich) gemietet werden können. Der Digitalisierungstrend wirkt sich auch hier aus: von der Onlinebuchung bis hin zum digitalen Zutrittssystem, das 24/7-Zugang zum Lager gewährleistet sowie Prozesse für den Kunden und Lageranbieter vereinfacht.



Funktürme

Antennen in Funktürmen machen mit den entsprechenden Bandbreiten den Mobilfunk und die drahtlose Kommunikation möglich. Mit dem weltweiten Wachstum der Telekombranche und neuen Mobilfunkstandards wie 5G steigt auch die Nachfrage nach spezialisierten Immobilien für Antennensysteme. Die USA und Europa sind die wichtigsten Märkte, wobei die Entwicklungsländer immer bedeutender werden, da dort die Datenkommunikation häufig ausschliesslich über Mobilfunk möglich ist.

CS REF LivingPlus

Gebäude und Gesundheit. Ein Zusammenspiel.

Die Gestaltung von Räumen beeinflusst unser Wohlbefinden. Das Konzept der «heilenden Architektur», besser bekannt als Healing Architecture, trägt diesem Aspekt Rechnung. Diese Architektur konzipiert Gebäude mit Fokus auf den Wohlfühlfaktor, mit entsprechend positivem Einfluss auf die Gesundheit der Bewohner.



Abbildung: Inmitten von Tessiner Weinbergen befindet sich die Altersresidenz «Al Vigneto», deren Alterswohnungen und Pflegezimmer auf die spezifischen Bedürfnisse der Senioren abgestimmt sind.

Die Architektur von Gesundheitsimmobilien wie Krankenhäuser oder Altersresidenzen fristete lange Zeit ein Nischendasein. Immobilien wurden primär nach dem Prinzip Wirtschaftlichkeit und Funktionalität gestaltet.

Heute ist erwiesen, dass Design und Architektur die psychische und physische Gesundheit sowie Genesung der Bewohner positiv beeinflussen können. Healing Architecture («Heilende Architektur») stellt das Wohlbefinden von Menschen in den Mittelpunkt und berücksichtigt entsprechende bauliche Gestaltungsmöglichkeiten. Faktoren wie Geräusche, Raumaufteilung, Farben und Licht werden berücksichtigt, um die Gesundheit von Patienten und Angehörigen positiv zu beeinflussen.

Studien belegen beispielsweise, dass sich das Wohlbefinden von Patienten negativ verändert, wenn sich die Behandlungsräume unterirdisch befinden. Eine ebenerdige Lösung würde dem Gefühl des «Hinabsteigen» entgegenwirken. Auch der Standortwahl kommt eine wichtige Rolle zu. Gesundheitsbauten werden Teil des städtischen Gefüges und zum Raum für Austausch und Integration.

Nachfrage nach altersgerechten Immobilien nimmt zu

Mit Fortschritten in der Medizin steigt die Lebenserwartung. Unsere Gesellschaft altert, und die Babyboomer-Generation geht in Pension. Gemäss dem Monitor Schweiz der Credit Suisse werden in den kommenden zehn Jahren rund 1,1 Millionen Menschen pensioniert, wobei die Welle ihren Höhepunkt im Jahr 2029 mit knapp 125'000 Neurentnern erreichen wird. Der Trend ist klar, wir werden immer älter. In den letzten 100 Jahren hat sich die Lebenserwartung beinahe verdoppelt. Der Bund prognostiziert, dass im Jahr 2045 jede zehnte Person in der Schweiz über 80 Jahre alt sein wird. Global Real Estate von Credit Suisse Asset Management ist bereits seit 2007 in Alters- und Pflegeheime sowie Alterswohnungen und -residenzen investiert.

Integrieren statt isolieren

Viele Senioren möchten möglichst lange selbstbestimmt zu Hause alt werden. Altersgerechte Wohnlösungen werden deshalb auch bei Bestandsimmobilien immer wichtiger. Es braucht bauliche Veränderungen, um Wohnqualität und Bewegungsfreiheit zu ermöglichen.

Im Sinne der Healing Architecture («Heilende Architektur») sind barrierefreie Wohnungen mit Verzicht auf Treppen, Badewannen und schmale Türen jedoch nur ein Teil der Lösung. Der ganzheitliche Ansatz geht darüber hinaus und isoliert die Bewohner nicht, sondern bindet sie aktiv bei sozialen Aktivitäten mit ein. Räumliche Strukturen vor Ort – wie etwa Gemeinschaftsräume – fördern die Begegnung und laden zum Verweilen ausserhalb der Wohnung ein. Auch bei Pflegeheimen spielt für die psychische Gesundheit der Bewohner die Gemeinschaft und gemeinsame Erlebnisse eine wichtige Rolle. Bereits heute leben 15 % der Personen ab 80 Jahren nicht mehr zu Hause. Sie sollen ein soziales Leben aufrechterhalten können, um nicht einsam in ihrem Zimmer isoliert den Tag zu verbringen.

«Mit einer Investition in Alters- und Gesundheitsimmobilien partizipieren Anleger nicht nur an einem wachsenden Markt, sondern leisten indirekt ebenfalls einen gesellschaftlichen Beitrag.»

Jessica Lindauer, Fondsmanagerin CS REF LivingPlus

Wohnen im Alter ist also nicht mehr nur eine Frage der Kapazität, um mit passendem Wohnraum den Bedarf der alternden Gesellschaft an Pflegeheimen und Alterswohnungen aufzufangen, sondern auch der Architektur zur Unterstützung der Gesundheit. Genau das berücksichtigt die Tessiner Altersimmobilie «Al Vigneto» in Tenero im Portfolio des CS REF LivingPlus, welche 2017 eröffnet wurde und von Tertianum betrieben wird.

Wohlfühlfaktor und Rundum-Services

Die Altersresidenz beherbergt 69 barrierefreie Wohnungen sowie 38 Einzel- und zwei Doppelpflegezimmer inmitten von Tessiner Weinbergen mit Blick auf den Lago Maggiore. Der soziale Austausch steht im Zentrum. Die Grünanlage mit Kräutergarten regt nicht nur die Sinne an, sondern lädt mit Palmgarten und Pergola zum Verweilen ein. Mit der Bushaltestelle direkt neben der Liegenschaft und der zentralen Lage in der Nähe von Bahnhof und Einkaufsgelegenheiten wird Flexibilität und Freiheit grossgeschrieben. Das ganze Gelände ist hindernisfrei, die baulichen Details wurden auf die Bedürfnisse der Senioren abgestimmt: Lichtschalter setzen sich farblich von den Wänden ab, Räume sind freundlich und lichtdurchflutet, die Möblierung ist altersgerecht und jede Wohnung verfügt über einen Balkon mit Sicht ins Grüne. Hauseigene Dienstleistungen wie Coiffeur und Restaurant, aber auch Ärztezentrum, 24h-Notrufsystem, Pflegepersonal sowie Physiotherapiezentrum tragen allen Bedürfnissen Rechnung. So ist die Altersresidenz hoch über dem Lago Maggiore ein sonniges Zuhause für aktive Seniorinnen und Senioren. Sie bietet neben Funktionalität auch viel Komfort und Wohlfühlgefühl und somit ein gesundheitsförderndes Umfeld.

CS REF Hospitality

Bettenknappheit bei Studierenden bietet Anlegerpotenzial

Nur jeder zehnte Studierende findet in der Schweiz eine Wohngelegenheit auf dem Campus oder im Studentenwohnheim. Global Real Estate von Credit Suisse Asset Management hat dieses Potenzial bereits vor zehn Jahren erkannt.

Der Trend zu immer mehr Studierenden an den Schweizer Hochschulen setzt sich fort. Das Bundesamt für Statistik geht bis 2027 von einem jährlichen Wachstum zwischen 0,6 % und 1 % aus. Im Vergleich zu 2017 mit rund 247'000 Studierenden werden eine Dekade später rund 267'000 Studierende an Schweizer Schulen eingeschrieben sein. Sie benötigen bezahlbaren Wohnraum, der in den Stadtzentren, wo sich die Bildungsinstitute meistens befinden, ohnehin schon rar ist.

Das Angebot steigt, reicht aber nicht aus

Obwohl das Angebot an Studentenunterkünften steigt, deckt es den Bedarf längst nicht ab. Daher bietet das knappe Bettenangebot interessante Anlagemöglichkeiten. Während zahlreiche institutionelle Investoren dieses Potenzial gerade erst entdecken, investiert Global Real Estate bereits seit zehn Jahren gezielt in das Bildungsumfeld und insbesondere in Wohnimmobilien für Studierende. Zu den Liegenschaften, die der CS REF Hospitality im Bildungsbereich hält, zählen beispielsweise Belvédère in Leysin und Europe in Montreux.

Ein besonderes Segment bilden die internationalen Studierenden in der Schweiz, unter anderem im Bereich des Hospitality-Managements, wo die Schweizer Ausbildungsstätten weltweit einen hervorragenden Ruf geniessen. Global Real Estate arbeitet deshalb unter anderem mit der Swiss Education Group (SEG) zusammen, die zu den zehn grössten Betreiberinnen von Studentenwohnheimen in der Schweiz gehört.

Im Hotel zur Schule gehen

Eine aussergewöhnliche Liegenschaft im Besitz des CS REF Hospitality ist das ehemalige Hotel Mont Blanc Palace in Leysin im Kanton Waadt, in dem sich die von der SEG geführte Swiss Hotel Management School befindet. Das einzigartige Konzept sieht vor, dass die Studierenden in den teilweise umgebauten Räumen des Hotels arbeiten, lernen, essen und schlafen. Als Teil der Ausbildung führen sie die Küche, den Restaurantservice, die Büros sowie die Rezeption und betreiben das Hotel für ihre Mitstudierenden, die als Gäste in den Genuss aller Annehmlichkeiten kommen. Dazu gehört auch die Nutzung des Spa-Bereichs oder die Verköstigung im Fine-Dining-Restaurant. Der Unterricht findet im ehemaligen Ballsaal, in den Konferenzräumen und in den umgebauten Hotelzimmern statt. Die Nachfrage nach solchen Ausbildungsplätzen ist gross – und die Belegung entsprechend hoch.

Abbildung: Der Campus Leysin im westschweizer Kanton Waadt überzeugt mit stilvollen Gebäuden, einer beeindruckenden Aussicht auf die Alpen und zahlreichen Annehmlichkeiten. Zu diesen zählen etwa moderne Klassenzimmer, geräumige und komfortable Studentenunterkünfte, ein eigenes Wellnesscenter sowie ein vielfältiges Sportangebot.



Optimieren durch umnutzen, zwischennutzen, verdichten

Innerörtliche Nachverdichtungen boomen. Denn sie versprechen nicht nur eine klimaverträgliche Flächenentwicklung, sondern auch eine gesicherte Rendite. Die Umnutzung bestehender Gebäude liegt ebenfalls im Trend.

Die stetige Optimierung von Bestandsliegenschaften bildet einen der Grundpfeiler jedes erfolgreichen Immobilienmanagements. Global Real Estate von Credit Suisse Asset Management unterzieht ihre Liegenschaften regelmässig einer strategischen Prüfung. Diese umfasst das Sondieren und Aufzeigen möglicher Sanierungsvarianten, eventueller Ersatzneubauten – zurückhaltend angewendet – oder erfolgversprechender Optionen der Umnutzung, Zwischennutzung oder Nachverdichtung. Solche baulichen Veränderungen ermöglichen eine bessere Ausnutzung der Räumlichkeiten und minimieren ein eventuell vorhandenes Leerstandsrisiko.

In der Schweiz werden in erster Linie gewerbliche Liegenschaften umgenutzt, denn diese sind unter anderem prädestiniert zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Gemäss dem aktuellen Immo-Monitoring der Immobilienberatungsfirma Wüest Partner entstehen rund 20 % aller neuen Wohnungen durch die Umnutzung bestehender Flächen. Global Real Estate hat in den vergangenen paar Jahren 20 Umnutzungsprojekte realisiert. Eine kleine Auswahl an aktuellen Projekten wird nachfolgend vorgestellt.

Bei Bestandsliegenschaften kann jeweils auch eine Zwischennutzung geprüft werden, was bedeutet, dass leer stehende Flächen für einen befristeten Zeitraum vermietet werden. Dies ist gleich doppelt attraktiv: Neben dem finanziellen Aspekt unterstützt eine Zwischennutzung auch das Immobilienmarketing. Temporäre Mieter können ein Objekt neu beleben und so für den Markt interessanter machen. Eine diesbezügliche Erfolgsgeschichte ist der «Freiruum» in Zug.

Sofern es die gesetzlichen Vorgaben zulassen, ist auch eine Verdichtung möglich. Bestehende Überbauungen werden mit zusätzlichem Wohnraum ergänzt. Die Überbauung in Agno ist hierfür ein gutes Beispiel. Generell trägt eine Nachverdichtung aktiv zur nachhaltigen Flächenentwicklung bei. Denn in puncto Mobilitätsaufwand und Materialströmen sind Siedlungen mit hoher Dichte ressourcenschonender als jene mit niedriger Dichte.

Umnutzungen

CS REF Interswiss Blumenbergstrasse, Bern

Im beliebten Wohnquartier «Breitenrain» entsteht aus einem ehemaligen Berner Büro- und Verwaltungsgebäude ein Wohnhaus. Die 34 neuen Stadtwohnungen mit urbanem Charakter sind voraussichtlich im Sommer 2021 bezugsbereit. Die zwischen 80 und 118m² grossen Wohnungen sind hochwertig ausgebaut. Ein besonderes Highlight ist das Urban Gardening auf dem Flachdach. Zudem wird der Raum zur Seite Blumenbergstrasse mit privaten Gärten aufgewertet.



CS 1a Immo PK Octavo II, Zürich

Gestern Büro, heute Wohnung. Die Grundstruktur der bisher als Büroimmobilie genutzten Liegenschaft bleibt zwar erhalten, doch die Räumlichkeiten verwandeln sich bis Herbst 2020 in moderne Wohnungen. Es entstehen 82 attraktive Wohnungen mit 1,5 bis 4,5 Zimmern. Eine Fotovoltaikanlage auf dem Dach wandelt Licht in Strom um. Aufgrund der optimalen Lage und des hohen Ausbaustandards stösst dieser Neubau bei Mietinteressenten auf sehr grosses Interesse. www.oerban.ch



CS 1a Immo PK Ruby, Genf

Schlanker Luxus. Mitten in Genf, an zentraler Lage im prestigeträchtigen Einkaufsviertel zwischen der Rue du Marché und der Rue du Rhône, wird derzeit eine Geschäftsimmobilie in ein Hotel umgewandelt. Drei Gebäude werden dafür zusammengelegt. Im siebten Stock entsteht eine Dachterrasse mit einem Lichthof im Zentrum, die ebenfalls über die öffentlichen Bereiche zugänglich sein wird. Ab 2021 wird die Hotelkette Ruby das Hotel mit seinen 220 Zimmern führen. www.ruby-hotels.com

CSA RES

Largo, Bern

Wohnen und arbeiten unter einem Dach. «Largo», eine bisher als Büro- und Gewerbeliegenschaft genutzte Immobilie an der Schwarzenburgstrasse 73 in Bern, vereint verschiedene Zeitepochen und Baustile. Hier entstehen derzeit neben 54 Mietwohnungen mit 2,5 bis 4,5 Zimmern auch flexibel nutzbare Atelier- und Gewerbeflächen. Sie fügen sich optimal in die bestehende Bausubstanz ein und überzeugen – wie auch die Wohnungen – durch hohe, lichtdurchflutete Räume. Die Erstvermietung beginnt im Herbst 2020. www.largobern.ch



CSA RES

Postgebäude, Chur

Bücher statt Briefe, Kaffee statt Pakete. Das ehemalige Postgebäude in Chur wurde in den letzten Jahren erfolgreich umgebaut, ohne dabei seinen historischen Charakter zu verlieren. Neu dient die Liegenschaft als Café und Bibliothek. Letztere begeistert seit August 2018 mit einem rund 50'000 Titel umfassenden Angebot an Büchern, Zeitschriften, Filmen und Spielen. Ende 2019 eröffnete zudem das «KaffeeKlatsch». Es lädt zu Kaffeerunden in gemütlicher Wohnzimmeratmosphäre ein. www.biblio.chur.ch

Zwischennutzung

CS 1a Immo PK

Freiruum, Zug

Kreativität als Erfolgsrezept. In der Stadt Zug entsteht ein neues Trendquartier. Bevor das wegweisende Konzept umgesetzt wird, werden die bestehenden Flächen auf innovative Weise zwischengenutzt. Der «Freiruum» ist eine der grössten Zwischennutzungen der Schweiz. Seit August 2019 vereint er auf rund 8'500 m² neben urbanen Co-Working-Arbeitsplätzen ein umfangreiches Genuss-, Sport- und Freizeitangebot. Besucher des Freiruum begeistern sich am vielfältigen Speisenangebot in der Markthalle und an den populären Parkour-, Kletter und Trampolin-Landschaften.

www.freiruum.ch



Verdichtung

CS 1a Immo PK

Via P. Vecchio, Agno

In Agno wird verdichtet. Zwischen zwei lang gezogenen Bestandsbauten entstehen bis Ende 2020 eine offen gestaltete Tiefgarage mit 82 Parkplätzen sowie bis 2021 zwölf neue 2,5- und acht neue 3,5-Zimmer-Wohnungen. Die bereits bei Erwerb bestandene Baulandreserve wird genutzt, um den Bedarf an Parkplätzen und Wohnungen zu decken. Der Ergänzungsbau gleicher Höhe und mit angeglicherer Länge verbindet die zwei parallel zueinanderstehenden Wohnbauten und bildet eine U-Form. Auch in puncto Nachhaltigkeit überzeugt die Verdichtung, denn das Gebäude ist Minerergie-P-zertifiziert.



Massgeschneiderte Immobilien.

Mieter mit spezifischen Bedürfnissen stellen besondere Ansprüche an Liegenschaften. Nachfolgend drei Beispiele aus dem Immobilienportfolio des Global Real Estate von Credit Suisse Asset Management.





CS 1a Immo PK

CH Media, Leonardo

Als Joint Venture der NZZ-Mediengruppe und der AZ Medien ist 2018 das Schweizer Medienunternehmen CH Media entstanden. Die rund 2'000 Mitarbeitenden produzieren Inhalte für Online und Print sowie für TV, Radio und Film.

2021 zieht die wachsende Mediengruppe in das Bürohaus Leonardo in Zürich-Oerlikon. Dieser Standort dient dem Unternehmen zukünftig als neuer Firmensitz und zentraler Produktionsstandort für die nationalen sowie Zürcher TV- und Radiosender. Für den Umzug wurden mehrere Liegenschaften geprüft. Räumlichkeiten, Infrastruktur und die zentrale Lage des Leonardo überzeugten. Der neue Standort ermöglicht CH Media den Betrieb eines modernen und zentralen Produktionsstandorts ganz nach dem Prinzip des Newsrooms. Die Ausbauarbeiten für die TV- und Radiostudios beginnen im Frühjahr 2020, der Einzug ist voraussichtlich im zweiten Halbjahr 2021 geplant.

CSA RES

Naturhistorisches Museum, Spenglerpark

Das Naturhistorische Museum in Basel gehört zu den 50 bedeutendsten Museen weltweit. In den Sammlungen gibt es rund zwölf Millionen Objekte – bestehend aus Säugetieren, Vögeln, Insekten, Fischen, Reptilien, aber auch Fossilien und Mineralien. Die Sammlung ist über 300 Jahre alt.

Dieses Archiv ermöglicht einen Blick in die Vergangenheit und leistet einen wichtigen Beitrag zur weltweiten Erforschung der Biodiversität und von früheren Lebewesen. Ein Teil der Sammlung wird im Museum auf dem Münsterplatz in Form



CS 1a Immo PK

Humabs BioMed, Business Center Bellinzona

Das Biotechnologie-Unternehmen Humabs BioMed, eine Zweigniederlassung von Vir Biotechnology Inc., führend im Bereich der Immuntherapie, hat 2019 ein neues Forschungslabor im Business Center Bellinzona eingeweiht. Auf über 1'000 m² erforschen und entwickeln rund 30 Mitarbeitende Wirkstoffe zur Behandlung von Infektionskrankheiten. Die moderne Infrastruktur ist auf die spezifischen Bedürfnisse des Mieters ausgerichtet und umfasst neben Büros auch ein State-of-the-Art-Labor, das höchsten technologischen Standards entspricht.

Inhaber des Business Centers Bellinzona ist der CS 1a Immo PK. Durch die kontinuierlichen Investitionen in den fünfgeschossigen Multi-Tenant-Gebäudekomplex und die Anpassung der Raumgestaltung an die Mieterbedürfnisse hat Humabs BioMed optimale Voraussetzungen für seine komplexen Anforderungen gefunden. Dank der Zusammenarbeit von Vermieter und Mieter wurde die Basis für die mögliche Erweiterung in einen innovativen Biotech-/Medtech-Hub mit entsprechender Anziehungskraft für andere Unternehmen aus der Branche gelegt.

von Dauer- und Sonderausstellungen spannend wie auch erlebnisreich präsentiert. Ein Grossteil der Sammlung wird jedoch sicher im Spenglerpark in Münchenstein aufbewahrt. Die Erhaltung dieser Schätze benötigt nicht nur viel Platz, sondern auch ideale Raumbedingungen wie Temperatur und Luftfeuchtigkeit. Zudem sind hohe Sicherheitsvorkehrungen unerlässlich. Die Anlagegruppe CSA RES, Eigentümerin des Spenglerparks, bietet die passenden Rahmenbedingungen zum Erhalt dieser wichtigen Zeitzeugen.

Immobilien- anlageprodukte*

Direkte Immobilienanlageprodukte für private und qualifizierte Anleger



CS REF Siat

Valor 1 291 370

Investitionsraum
Schweiz

Fondsmanager
Samuel Egger
samuel.egger@credit-suisse.com

Anlagefokus

Der Credit Suisse Real Estate Fund Siat (CS REF Siat) ist ein Wohnimmobilienfonds. Er investiert vorwiegend in Mehrfamilienhäuser in Schweizer Gross- und Mittelzentren sowie deren Agglomerationen. Zudem verfügt der Fonds über ausgesuchte Geschäftsliegenschaften. Diese sind an erstklassige Mieter langfristig vermietet.



CS REF Interswiss

Valor 276 935

Investitionsraum
Schweiz

Fondsmanager
Samuel Egger
samuel.egger@credit-suisse.com

Anlagefokus

Der Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss (CS REF Interswiss) ist ein Geschäftsimmobilienfonds. Er investiert vorwiegend in Liegenschaften mit kommerzieller Nutzung, in Liegenschaften mit Mischnutzungen und Bauprojekte. Der Fonds ermöglicht institutionellen und privaten Investoren den Zugang zu einem diversifizierten Portfolio mit interessanten Liegenschaften. Diese befinden sich vorzugsweise in Schweizer Städten oder deren Agglomerationen.

**Anlageziele, Risiken, Kosten und Aufwendungen des Produkts sowie vollständige Produktinformationen sind dem Fondsprospekt (oder dem entsprechenden Angebotsdokument) zu entnehmen. Dieser Prospekt oder das Dokument sollte vor einer tatsächlichen Investition sorgfältig durchgelesen werden.*

Direkte Immobilienanlageprodukte für private und qualifizierte Anleger



CS REF Global

Valor 13 985 167

Investitionsraum

International

Fondsmanagerin

Ruth Schmeing
ruth.schmeing@credit-suisse.com

Anlagefokus

Der Credit Suisse Real Estate Fund Global (CS REF Global) investiert in qualitativ gute, kommerzielle Liegenschaften an attraktiven Standorten in Amerika, Asien-Pazifik sowie Europa (ohne die Schweiz). Die Währungen werden mehrheitlich gegen den Schweizer Franken (CHF) abgesichert. Der Fonds verschafft privaten sowie institutionellen Investoren diversifizierten Zugang zu internationalen Immobilienmärkten.



CS REF LivingPlus

Valor 3 106 932

Investitionsraum

Schweiz

Fondsmanagerin

Jessica Lindauer
jessica.lindauer@credit-suisse.com

Anlagefokus

Der Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus (CS REF LivingPlus) ist ein zukunftsorientierter Immobilienfonds, dessen Anlagestrategie sich auf die demografische Entwicklung und die zunehmende Alterung der Schweizer Bevölkerung fokussiert. Der Fonds investiert primär in Seniorenwohnungen, moderne Wohnformen mit integrierten Serviceleistungen sowie Gesundheitsimmobilien an attraktiven Schweizer Standorten.



CS REF Green Property

Valor 10 077 844

Investitionsraum

Schweiz

Fondsmanager

Urs Frey
urs.frey@credit-suisse.com

Anlagefokus

Der Credit Suisse Real Estate Fund Green Property (CS REF Green Property) fokussiert auf nachhaltige Immobilien. Er investiert in nachhaltige Projekte und Objekte an wirtschaftlich starken Standorten in der Schweiz. Ziel ist es, dass die Immobilien die strengen Anforderungen von greenproperty erfüllen. Das Gütesiegel für nachhaltige Immobilien des Global Real Estate deckt ökologische, ökonomische und soziale Aspekte ab.



CS REF Hospitality

Valor 11 876 805

Investitionsraum

Schweiz

Fondsmanager

Jessica Lindauer
jessica.lindauer@credit-suisse.com

Anlagefokus

Der Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality (CS REF Hospitality) investiert vorwiegend in Hospitality-Immobilien. Im Detail sind dies Kongresszentren, Wohnliegenschaften mit hotelähnlichen Dienstleistungen, Hotels, Campusliegenschaften, Gesundheitsimmobilien sowie Wohnimmobilien in der Schweiz.

Direkte Immobilienanlageprodukte für qualifizierte Anleger



CS 1a Immo PK

Valor 844 303

Investitionsraum

Schweiz

Fondsmanager

Marcel Denner

marcel.denner@credit-suisse.com**Anlagefokus**

Der Credit Suisse 1a Immo PK (CS 1a Immo PK) investiert in qualitativ hochstehende Geschäfts- und Wohnhäuser, gemischt genutzte Liegenschaften, Gewerbeliegenschaften sowie in Projekte, die über Rendite- und Wertsteigerungspotenzial verfügen. Er steht steuerbefreiten inländischen Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen offen. Der Handel ist ausserbörslich sichergestellt.



CS REF International

Valor 1968 511

Investitionsraum

International

Fondsmanager

Marc-Oliver Tschabold

marc-oliver.tschabold@credit-suisse.com**Anlagefokus**

Der Credit Suisse Real Estate Fund International (CS REF International) investiert in kommerziell genutzte, qualitativ gute Liegenschaften an attraktiven Standorten in Amerika, Asien-Pazifik sowie Europa (ohne die Schweiz). Die Währungen werden mehrheitlich gegen den Schweizer Franken (CHF) abgesichert. Der Handel ist ausserbörslich sichergestellt.



CS REF LogisticsPlus

Valor 24 563 395

Investitionsraum

Schweiz

Fondsmanager

Sascha Paul

sascha.paul@credit-suisse.com**Anlagefokus**

Der Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus (CS REF LogisticsPlus) investiert in Logistikbauten und logistiknahe Liegenschaften in der Schweiz. Damit können qualifizierte Investoren vom überdurchschnittlichen Wachstum der Warenströme profitieren. Der Handel ist ausserbörslich sichergestellt.

Die erwähnten Anlageprodukte können nur von qualifizierten Anlegern erworben werden.

Credit Suisse Asset Management hat keine Absicht, diese Produkte bei nicht qualifizierten Anlegern zu bewerben. Zeichnungen von nicht-qualifizierten Anlegern werden nicht akzeptiert.

Direkte Immobilienanlageprodukte für qualifizierte Anleger



CSA RES

Valor 1 312 300

Investitionsraum
Schweiz

Produktmanager
Andreas Roth
andreas.roth@credit-suisse.com

Anlagefokus

Die CSA Real Estate Switzerland (CSA RES) ist eine Anlagegruppe der Credit Suisse Anlagestiftung für Vorsorgeeinrichtungen. Sie investiert mehrheitlich in gut gelegene, rentable und gut vermietbare Mehrfamilienhäuser in Schweizer Städten sowie deren Agglomerationen. Ebenso hält sie Geschäftshäuser an bevorzugter Lage in der Schweiz.



CSA RES Commercial

Valor 11 354 362

Investitionsraum
Schweiz

Produktmanager
Murat Saydam
murat.saydam@credit-suisse.com

Anlagefokus

Die CSA Real Estate Switzerland Commercial (CSA RES Commercial) ist eine Anlagegruppe der Credit Suisse Anlagestiftung für Vorsorgeeinrichtungen. Sie investiert direkt in ein ausgewogenes Portfolio von kommerziellen Immobilien in der Schweiz. Dazu gehören primär Liegenschaften mit Büro- und Verkaufsflächen. Zur Ergänzung des Immobilienportfolios sind Anlagen in andere Nutzungsarten wie Logistik oder Gewerbe zulässig.



CSA RES Residential

Valor 2 522 609

Investitionsraum
Schweiz

Produktmanager
Murat Saydam
murat.saydam@credit-suisse.com

Anlagefokus

Die CSA Real Estate Switzerland Residential (CSA RES Residential) ist eine Anlagegruppe der Credit Suisse Anlagestiftung für Vorsorgeeinrichtungen. Sie investiert vorwiegend in Schweizer Wohnliegenschaften mit attraktivem Rendite- und Entwicklungspotenzial. Die Immobilien zeichnen sich durch sinnvolle Nutzungskonzepte und marktgerechte Mietzinsen aus.



CSA RE Germany

Valor 23 547 751

Investitionsraum
Deutschland

Produktmanager
Rafael Metternich
rafael.metternich@credit-suisse.com

Anlagefokus

Die CSA Real Estate Germany (CSA RE Germany) ist eine Anlagegruppe der Credit Suisse Anlagestiftung für Vorsorgeeinrichtungen. Sie investiert vorwiegend in kommerzielle Immobilien in Deutschland. Eine angemessene Verteilung nach Regionen, Lagen und Nutzungsarten steht dabei im Vordergrund. Der Anlagefokus liegt auf Renditeliegenschaften im Bereich von Core und Core Plus.

Die erwähnten Anlageprodukte können nur von qualifizierten Anlegern erworben werden. Credit Suisse Asset Management hat keine Absicht, diese Produkte bei nicht qualifizierten Anlegern zu bewerben. Zeichnungen von nicht-qualifizierten Anlegern werden nicht akzeptiert.

Indirekte Immobilienanlageprodukte für qualifizierte Anleger



CSA RES Pooled Investments

Valor 3 108 145

Investitionsraum

Schweiz

Produktmanager

Christoph Bieri
christoph.bieri@credit-suisse.com

Christoph Knecht
christoph.knecht@credit-suisse.com

Anlagefokus

Die CSA Real Estate Switzerland Pooled Investments ist eine Anlagegruppe der Credit Suisse Anlagestiftung für Vorsorgeeinrichtungen. Ihr gut diversifiziertes Portfolio besteht aus Schweizer Immobilien-Anlagefonds, Immobilien-Aktiengesellschaften und Immobilien-Anlagestiftungen, wobei sich die Performance an den Indizes SXI Real Estate Funds Broad und SXI Real Estate Shares Broad im Verhältnis von 75/25 orientiert.



CSA 2 Multi-Manager Real Estate Global

Valor 32 336 250 A-Klasse

Investitionsraum

Global

Produktmanager

Sven Schaltegger
sven.schaltegger@credit-suisse.com

Anlagefokus

Die CSA 2 Multi-Manager Real Estate Global ist eine Anlagegruppe der Credit Suisse Anlagestiftung 2. Säule für Vorsorgeeinrichtungen. Die Anlagegruppe bietet Zugang zu ausländischen Immobilien. Es handelt sich um ein Multi-Manager-Produkt mit einer Core-Plus-Anlagestrategie, das in ausgewählte ausländische nicht kotierte Immobilienfonds investiert.

Die erwähnten Anlageprodukte können nur von qualifizierten Anlegern erworben werden. Credit Suisse Asset Management hat keine Absicht, diese Produkte bei nicht qualifizierten Anlegern zu bewerben. Zeichnungen von nicht-qualifizierten Anlegern werden nicht akzeptiert.

Indirekte Immobilienanlageprodukte für private und qualifizierte Anleger



CS (CH) Swiss Real Estate Securities Fund

Valor 11 017 741 A-Klasse

Investitionsraum

Schweiz

Fondsmanager

Christoph Bieri
christoph.bieri@credit-suisse.com

Christoph Knecht
christoph.knecht@credit-suisse.com

Anlagefokus

Das breit diversifizierte Portfolio des CS (CH) Swiss Real Estate Securities Fund besteht aus Schweizer Immobilien-Fonds und Immobilien-Aktien, wobei sich die Performance am SXI Swiss Real Estate® TR Index orientiert. Die Immobilien-Fonds werden an der Börse gehandelt und investieren überwiegend in Wohnliegenschaften in der Schweiz. Die Immobilien-Aktien werden ebenfalls an der Börse gehandelt und investieren fast ausschliesslich in Bürogebäude und Verkaufsflächen in der Schweiz.



CS (Lux) Global Property Total Return Equity Fund

Valor 23 263 583

Investitionsraum

Global

Fondsmanager

Heinz Tschabold
heinz.tschabold@credit-suisse.com

Anlagefokus

Der Credit Suisse (Lux) Global Property Total Return Equity Fund investiert unabhängig von einem Benchmark weltweit in börsenkotierte Immobiliengesellschaften, primär Real Estate Investment Trusts (REITs). Im Rahmen des Total Return Ansatzes kann der Fonds das Marktrisiko dynamisch und kosteneffizient, u.a. mit Futures auf Immobilienindizes aktiv steuern und reduzieren.

Anlegen mit Weitsicht – Wir freuen uns auf Ihre Anfrage

Ulrich Braun

Leiter Real Estate Strategies and Advisory
 +41 44 332 58 08*
ulrich.braun@credit-suisse.com

Christian Braun

Product Specialist, CH, Real Estate
 +41 44 333 44 00*
christian.braun@credit-suisse.com

Fabian Linke

Product Specialist, International, Real Estate
 +41 44 334 25 74*
fabian.linke@credit-suisse.com

Detaillierte Informationen und Newsletter

Erfahren Sie mehr über alle Fonds
und Anlagegruppen:
[Mehr erfahren](#)

Unsere elektronischen Newsletter
informieren Sie über News, Angebote
und Services des Credit Suisse
Asset Management. Registrieren Sie
sich jetzt:
[Jetzt registrieren](#)

**Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass Gespräche auf unseren Linien aufgezeichnet werden können. Bei Ihrem Anruf gehen wir davon aus, dass Sie mit dieser Geschäftspraxis einverstanden sind.*

Inside



Abbildungen: High5ive in Krakau, Polen, liegt im Herzen der Stadt gleich neben dem Hauptbahnhof und dem historischen Zentrum. Die Fassaden greifen die Farben der Altstadt auf.

High5ive in Krakau. Diversifikation erhöht.

Der CS REF International besitzt drei Gebäude in Polen. Nachdem bereits letztes Jahr die zwei Liegenschaften Ethos und Astoria in Warschau erworben wurden, kaufte der Fonds kürzlich High5ive in Krakau. Die ehemalige Hauptstadt Polens ist künstlerischer sowie wissenschaftlicher Dreh- und Angelpunkt des Landes und mit ihren zahlreichen historischen Bauten eine beliebte Touristendestination.

Der Neubau High5ive setzt sich aus zwei Gebäuden zusammen. Er befindet sich direkt beim Hauptbahnhof, in unmittelbarer Nähe der Universität und der Altstadt. Die Immobilie bietet auf über 37'500 m² Platz für Büroflächen und Gewerbe.

Krakau ist neben Warschau der reifste Büromarkt Polens. High5ive war bereits nach Fertigstellung Ende März 2020 vollständig an bonitätsstarke Unternehmen vermietet. Für die Immobilie wird eine LEED-Platinum-Zertifizierung angestrebt. Sie passt damit hervorragend zur Nachhaltigkeitsstrategie des CS REF International.

Hamburg: knappes Flächen- angebot, hohe Nachfrage

Abbildung: In der pulsierenden Wirtschafts metropole Hamburg sind Büroimmobilien sehr gefragt. Generell bietet der Immobilienmarkt in Zentrumslagen viel Potenzial, und ist durch tiefe Leerstände gekennzeichnet.

Die zweitgrößte Stadt Deutschlands ist eine attraktive Wirtschafts- und Lebensmetropole. Entsprechend bietet der Immobilienmarkt viel Potenzial. Die Anlagegruppe CSA RE Germany hat kürzlich drei Liegenschaften an Toplage erworben. Damit verbunden ist ein erhebliches Wertsteigerungspotenzial durch Neuvermietung.

Nicht erst seit Eröffnung der Elbphilharmonie ist Hamburg ein trendiger Hotspot. 1,8 Millionen Einwohner genießen die hohe Lebensqualität der Stadt; mit der weiter gefassten Agglomeration leben dort gar über 5 Millionen Menschen. Hamburg gehört wirtschaftlich zu den wettbewerbsfähigsten Regionen Europas. Neben Dienstleistungen und Handel prägen Logistik, Technologie, Medien, Luftfahrt und Tourismus die Wirtschaft. Die Metropole erreichte 2019 ein Bruttoinlandsprodukt von über EUR 123 Mia.

Entsprechend der wirtschaftlichen Stärke ist der Immobilienmarkt Hamburgs durch tiefe Leerstände gekennzeichnet. Insbesondere Büroimmobilien sind sehr gefragt. Der Gesamtmarkt weist per Ende 2019 eine Leerstandsquote von lediglich 3,1 % aus. Mieter finden derzeit kaum qualitativ hochwertige Flächen, und die Mietpreise sind allein im Jahr 2019 um 7,3 % gestiegen.

Toplage inmitten der Altstadt

Die drei von der Anlagegruppe CSA RE Germany erworbenen Liegenschaften befinden sich in der Hamburger Altstadt zwischen Hauptbahnhof, Mönckebergstrasse und Binnenalster. Dieser Stadtteil gehört zu Hamburgs teuersten und begehrtesten Lagen. Das unmittelbare Umfeld der Bürogebäude ist geprägt durch einen Mix aus historischen Altbauten, modernen Büroliegenschaften und Hotels namhafter Ketten. Die Bauqualität ist durchwegs hoch und die Büromietfläche der drei Objekte beläuft sich auf insgesamt rund 14'000 m². Das Gebäude an der Rosenstrasse 9–11 wurde 1993 erstellt und weist eine repräsentative Architektur mit aufwendig rekonstruierter Natursteinfassade auf. Die zweite Liegenschaft, ein

im Jahr 2000 erstelltes modernes Büroensemble an der Ferdinandstrasse 18–24, besteht aus zwei Gebäudeteilen. Es besticht durch eine attraktive, zeitlose Architektur und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten aufgrund flexibler Teilbarkeit der Geschossflächen. Bei der Geschäftsliegenschaft an der Ferdinandstrasse 28–30 handelt es sich um ein im Jahr 1866 errichtetes historisches und denkmalgeschütztes Bürogebäude mit höchst repräsentativer Architektur.

Wertsteigerung durch Repositionierung und Neuvermietung

Die Leerstände in diesem Stadtteil sind besonders tief, die Nachfrage nach Büroflächen hoch und die sich im Bau befindenden Flächen in der Regel bereits vorvermietet. Der Trend der knappen Büroflächen wird an Hamburgs besten Lagen weiter bestehen – exzellente Voraussetzung für die Neuvermietung der drei erworbenen Liegenschaften. Der Verkäufer hatte diese bislang selbst genutzt und ist kürzlich ausgezogen. So wurden gleichzeitig drei Bürogebäude mit erheblichem Wertsteigerungspotenzial frei, die zu Marktpreisen vermietet werden können. Zudem wird der nahe liegende Ballindamm zu einer Flaniermeile mit zahlreichen Aussenflächen für Gastronomien ausgebaut. Dies führt zu einer weiteren Lageaufbesserung, von der auch die drei neu erworbenen Liegenschaften profitieren werden.

Quartalsweise Öffnung, neue Währung

Die Anlagegruppe CSA RE Germany ist quartalsweise für Neuzeichnungen geöffnet. Um Fremdwährungsschwankungen zu verhindern, wurde die Referenzwährung der Anlagegruppe CSA RE Germany per Ende 2019 von Schweizer Franken auf Euro umgestellt.

Folgen Sie uns



twitter.com/creditsuisse

[linkedin.com/company/credit-suisse](https://www.linkedin.com/company/credit-suisse)

Abonnemente

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

Wenn Sie mehr darüber erfahren möchten, wie die Credit Suisse Ihre personenbezogenen Daten verarbeitet, dann lesen Sie bitte die [Grundsätze für die Bearbeitung von Personendaten \(PDF\)](https://www.credit-suisse.com/media/assets/legal/grundsätze-über-die-bearbeitung-von-personendaten.pdf).

<https://www.credit-suisse.com/media/assets/legal/grundsätze-über-die-bearbeitung-von-personendaten.pdf>

Newsletteranmeldung

[credit-suisse.com/am/subscribe](https://www.credit-suisse.com/am/subscribe)

Unsere elektronischen Newsletter informieren Sie periodisch oder situativ über News, Angebote und Services von Credit Suisse Asset Management. Registrieren Sie sich jetzt und erhalten Sie die Newsletter kostenlos direkt in Ihrer Mailbox.

Kontakt

Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Sihlcity – Kalandergasse 4, 8045 Zürich, Schweiz
info.realestate@credit-suisse.com

Impressum

Herausgeber: Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Kalandergasse 4, 8045 Zürich, Schweiz ■
Gesamtverantwortung: Daniela Zulauf Brühlhart, Leiterin Marketing & Communication Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG ■ *Projektleitung:* Melanie Gerteis, Caroline Stössel, Marketing & Communication Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG ■ *Konzeption und Realisation:* advertising, art & ideas ltd., adart.ch ■ *Druck:* Multicolor Print AG, multicolorprint.ch ■ *Redaktion:* open up AG, open-up.ch ■ *Korrektorat Deutsch:* Credit Suisse Language Services ■ *Übersetzung/Korrektorat Französisch:* Text Control AG, textcontrol.ch ■ *Jahrgang:* 8. Jahrgang ■ *Erscheinungsweise:* 2 × jährlich

Quellenverzeichnis

Quellen: Wenn nicht anders vermerkt, beruhen die in dieser Publikation verwendeten Angaben und Informationen auf Quellen der Credit Suisse AG. ■ *Bildquellen:* Cover: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie; Seite 2, Editorial, Mandate, CS REF Hospitality: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie; Einleitender Artikel, Immobilienstudie, CS REF LogisticsPlus/CS REF International: iStockphoto LP; CS REF LivingPlus: Tertianum; Spezifische Mieteransprüche (Humabs BioMed): Marian Duven



Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG
Global Real Estate
Sihlcity – Kalandergasse 4
8045 Zürich
credit-suisse.com/ch/realestate

Disclaimer Schweiz

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

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

Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen und Meinungen repräsentieren die Sicht der CS zum Zeitpunkt der Erstellung und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Sie stammen aus Quellen, die für zuverlässig erachtet werden.

Die CS gibt keine Gewähr hinsichtlich des Inhalts und der Vollständigkeit der Informationen und lehnt, sofern rechtlich möglich, jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung der Informationen ergeben. Ist nichts anderes vermerkt, sind alle Zahlen ungeprüft. Die Informationen in diesem Dokument dienen der ausschliesslichen Nutzung durch den Empfänger.

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

Ohne schriftliche Genehmigung der CS dürfen diese Informationen weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt werden. Zu den Hauptrisiken von Immobilienanlagen zählen die begrenzte Liquidität im Immobilienmarkt, Änderungen der Hypothekenzinssätze, die subjektive Bewertung von Immobilien, immanente Risiken im Zusammenhang mit dem Bau von Gebäuden sowie Umweltrisiken (z. B. Bodenkontaminierung).

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

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 Green Property, Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality sind Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz für kollektive Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG). Fondsleitung ist die Credit Suisse Funds AG, Zürich. Depotbank ist die Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich.

Die Immobilienfonds Credit Suisse Real Estate Fund International, Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus sind Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG) für qualifizierte Anleger im Sinne von Artikel 10 Abs. 3 bis 4 KAG i.V.m. Art. 6 und 6a KKV. Fondsleitung ist die Credit Suisse Funds AG, Zürich. Depotbank ist die Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich.

Der Credit Suisse 1a Immo PK ist ein vertraglicher Anlagefonds der Art «Immobilienfonds» im Sinne von Art. 25 ff. i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG) für qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 Bst. b und c KAG. Der Kreis der Anleger ist auf steuerbefreite inländische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie steuerbefreite inländische Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen im Sinne von § 5 dieses Fondsvertrags beschränkt. Fondsleitung ist die Credit Suisse Funds AG, Zürich. Depotbank ist die Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich. Der Prospekt, der vereinfachte Prospekt und/oder die wesentlichen Informationen für den Anleger sowie die jährlichen und halbjährlichen Berichte können gebührenfrei bei der Fondsleitung und bei jeder Geschäftsstelle der Credit Suisse (Schweiz) AG in der Schweiz bezogen werden.

CSA RES, CSA RES Commercial, CSA RES Residential, CSA RE Germany, CSA RES Pooled Investments: Emittent und Verwalter der CSA-Produkte ist die Credit Suisse Anlagestiftung, Zürich. Depotbank ist die Credit Suisse (Schweiz) 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.

CS (Lux) Global Property Total Return Equity Fund: Dieser Fonds ist in Luxemburg domiziliert. Die Vertretung in der Schweiz ist die Credit Suisse Funds AG, Zürich. Die Zahlstelle in der Schweiz ist die Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich. Der Prospekt, der vereinfachte Prospekt und/oder das Dokument mit den wesentlichen Anlegerinformationen (Key Investor Information Document, KIID) sowie die Jahres- und Halbjahresberichte können kostenlos bei der Vertretung und bei jeder Geschäftsstelle der Credit Suisse (Schweiz) AG in der Schweiz bezogen werden.

CSA 2 Multi-Manager Real Estate Global: Emittent und Verwalter der CSA 2-Produkte ist die Credit Suisse Anlagestiftung 2. Säule, Zürich. Depotbank ist die Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich. Statuten, Reglement und Anlagerichtlinien sowie der jeweils aktuelle Jahresbericht bzw. die Factsheets können kostenlos bei der Credit Suisse Anlagestiftung 2. Säule bezogen werden. Diese Stiftung steht nur einem eingeschränkten Kreis von in der Schweiz domizilierten steuerbefreiten Vorsorgeeinrichtungen offen (Art. 3 der Statuten).



CS (CH) Swiss Real Estate Securities Fund A: Dieser Fonds ist in der Schweiz domiziliert und registriert. Fondsleitung ist die Credit Suisse Funds AG, Zürich. Depotbank ist die Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich. Der Prospekt, der vereinfachte Prospekt und/oder das Dokument mit den wesentlichen Anlegerinformationen (Key Investor Information Document, KIID) sowie die Jahres- und Halbjahresberichte können kostenlos bei der Fondsleitung und bei jeder Geschäftsstelle der Credit Suisse (Schweiz) AG in der Schweiz bezogen werden.

Ihre personenbezogenen Daten werden in Übereinstimmung mit der Datenschutzerklärung der Credit Suisse verarbeitet, die an Ihrem Wohnsitz über die offizielle Website der Credit Suisse <https://www.credit-suisse.com> abrufbar ist. Die Credit Suisse Group AG und ihre Tochtergesellschaften nutzen unter Umständen Ihre grundlegenden personenbezogenen Daten (z. B. Kontaktangaben wie Name und E-Mail-Adresse), um Ihnen Marketingunterlagen in Zusammenhang mit ihren Produkten und Dienstleistungen bereitzustellen. Falls Sie solche Unterlagen nicht mehr erhalten möchten, wenden Sie sich bitte jederzeit an Ihre Kundenberaterin oder Ihren Kundenberater.

Copyright © 2020 CREDIT SUISSE GROUP AG und/oder mit ihr verbundene Unternehmen. Alle Rechte vorbehalten.

Abonnieren Sie neue Perspektiven.



Entdecken Sie mit Novum spannende Immobilienthemen und erweitern Sie mit Scope Ihr Wissen über aktuelle Anlagethemen aus dem Asset Management.
credit-suisse.com/publications

