

CREDIT SUISSE

NOVUM

IMMOBILIENANLAGEN AUF EINEN BLICK

Nummer 2/Oktober 2014

GASTBEITRAG

Logistikimmobilien

ERLENMATT BASEL

Attraktives Wohnen am Park

VITTORIO LAMPUGNANI

Über nachhaltigen Städtebau

Mehr Wert schaffen



Liebe Leserinnen, liebe Leser

Heute werden in der Schweiz mehr Baugesuche für Umbauten und Erweiterungen bewilligt als für Neubauten. Und diese Entwicklung wird sich aufgrund des immer knapper werdenden Bodens fortsetzen. Indem Bestehendes umgestaltet wird, entstehen in der ganzen Schweiz attraktive Immobilien. Aus Alt wird Neu. Aus Industrieraum oder in die Jahre gekommenen Gebäuden wird moderner Wohnraum. Und aus einem Bürogebäude wird neu eine Fachschule.

Es entsteht Mehrwert für die Bewohner und Nutzer und sogar für ganze Quartiere.

Die Erlenmatt in Basel war bis vor zehn Jahren ein Güterumschlagsplatz der Bahn – heute ist daraus ein bevorzugtes Wohngebiet mit attraktiven Stadtwohnungen geworden. In Wallisellen hat ETH-Professor Vittorio Lampugnani mit dem Richti-Areal beispielhafte Wege in der Städtebauplanung aufgezeigt. Entstanden ist ein lebendiges Quartier, das als erste Schweizer Grossüberbauung die Kriterien der 2000-Watt-Gesellschaft erfüllt.

Das Real Estate Asset Management der Credit Suisse gestaltet mit seinen Immobilienanlagegefässen diesen Trend und damit unsere Zukunft aktiv mit. Und Sie können daran teilhaben. So schaffen wir mehr Wert.

Beat Schwab
Leiter Real Estate Asset Management Schweiz



GASTBEITRAG LOGISTIKIMMOBILIEN

Research-Experte Fredy Hasenmaile über den Stellenwert von Logistikimmobilien im digitalen Zeitalter.



LANCIERUNG CS REF LOGISTICSPLUS

Mit dem CS REF LogisticsPlus erstmals gezielt in Logistikimmobilien investieren.



VITTORIO MAGNAGO LAMPUGNANI

Der Architekt und ETH-Professor über die Bedeutung des nachhaltigen Städtebaus und die Urbanisierung des Richti-Areals.



Titelseite: Geschäftsliegenschaft, Heilbronnerstrasse 172, Stuttgart, aus dem Portfolio der CSA RE Germany.

Diese Seite: Geschäftsimmoblie, Feldbergstrasse 35, Frankfurt, aus dem Portfolio der CSA RE Germany.

UNSERE IMMOBILIENANLAGEGEFÄSSE IN DER ÜBERSICHT

Private und qualifizierte Anleger

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

Qualifizierte Anleger*

	Credit Suisse 1a Immo PK** (CS 1a Immo PK) Anlagefokus: Ausgewogen / Investitionsraum: Schweiz	→
	Credit Suisse Real Estate Fund International (CS REF International) Anlagefokus: Ausländische Immobilien / Investitionsraum: International	→
	Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus (CS REF LogisticsPlus) Anlagefokus: Logistikbauten und logistiknahe Liegenschaften / Investitionsraum: Schweiz	→

Steuerbefreite Schweizer Vorsorgeeinrichtungen***

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

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

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

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

Logistikimmobilien – ein neues Wachstumssegment

Das digitale Zeitalter erlaubt einen immer enger getakteten Fluss von Fertigprodukten, Halbfabrikaten und Güterbestandteilen. Ohne Logistikimmobilien wäre das undenkbar. Projekte zum Bau solcher Schaltzentralen nehmen auffallend zu.

Unablässig sinkende Renditen haben die Suche nach Anlagealternativen auf dem Immobilienmarkt intensiviert. Bei Logistikimmobilien scheinen die Investoren fündig geworden zu sein. Nicht nur übertreffen deren hohe Cashflow-Renditen im Durchschnitt die Gesamrenditen anderer Immobilienanlagen, Logistikimmobilien profitieren auch von mehreren Megatrends, die dieser Anlagenische in den letzten Jahren konstant hohe Wachstumsraten beschert haben.

ÜBER DIE AUTOREN

FREDY HASENMAILE

Leiter Real Estate Research, Credit Suisse AG

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



→ fredy.hasenmaile@credit-suisse.com

DANIEL STEFFEN

Real Estate Research, Credit Suisse AG

Daniel Steffen arbeitet als Werkstudent bei der Credit Suisse. 2013 absolvierte er ein Praktikum im Immobilienresearch der Bank, wo er in einigen Analysen und Studien als Autor mitwirkte. Heute unterstützt er das Economic Research weiterhin bei gewissen Analysen. Daniel Steffen hat im Bachelorstudium an den Universitäten Bern und Basel Volkswirtschaftslehre im Hauptfach und Philosophie im Nebenfach studiert. Momentan befindet er sich im Masterstudium in Applied Economic Analysis der Universität Bern mit Vertiefung in Makroökonomik und Wirtschaftspolitik und schliesst dieses voraussichtlich im nächsten Jahr ab.



→ daniel.steffen@credit-suisse.com

Neben dem kontinuierlichen Trend zu Arbeitsteilung und Globalisierung, die den Transport von Fertigprodukten, Halbfabrikaten und Güterbestandteilen massiv ankurbeln, hat jüngst die Zunahme des E-Commerce und des Multi-Channel-Einzelhandels den Stellenwert von Logistikdienstleistungen und damit auch von Logistikimmobilien markant erhöht. Lieferfristen und Retourenmanagement sind beim digitalen Einkauf zu einem Schlüsselkriterium für die Konsumenten geworden. Logistikimmobilien müssen daher immer höheren Ansprüchen genügen und entsprechend wird in dieses Segment investiert.

Rund drei Dutzend Logistik- und Lagerprojekte mit einem Bauvolumen von mindestens CHF 10 Mio. haben in der Schweiz seit 2010 eine Baubewilligung erhalten (siehe Karte rechts). Mehr als ein Drittel der Projekte wird von klassischen Transport- und Logistikunternehmen verfolgt.

Neben Transportunternehmen haben in den letzten Jahren mit 13 bewilligten Projekten Detail- und Grosshändler in grösserem Umfang in den Bau von Logistikobjekten investiert. Aus dieser Gruppe sticht das neue Logistik- und Produktionszentrum von Coop heraus, das in der Schweiz mit Baukosten von CHF 260 Mio. und Gesamtinvestitionen von CHF 600 Mio. das grösste Logistikimmobilienprojekt der letzten Jahre darstellt. Bis 2016 will Coop in Schafisheim einen Gebäudekomplex bauen, von dem die Verkaufsregionen Nordwestschweiz, Zentralschweiz und Zürich per Schiene und Strasse versorgt werden können. Coop verspricht sich vom neuen Zentrum eine Vereinfachung der Vertriebsstrukturen und damit Einsparungen im zweistelligen Millionenbereich pro Jahr. Einsparungen von Lastwagenfahrten sind auch der Zweck des in Neuendorf im Bau befindlichen Migros-Verteilbetriebes. Volg und Selecta sind weitere bekannte Namen aus der Detailhandelsbranche, die unlängst Verteilzentralen gebaut oder erweitert haben, was die wachsende Bedeutung der Logistik für den Detailhandel zum Ausdruck bringt.

Zentral für Logistikimmobilien ist deren Nähe zur Autobahn. Zumeist liegen sie nur wenige hundert Meter von der Autobahnauffahrt entfernt. Die Grossprojekte befinden sich rund um den Autobahnknotenpunkt A1/A2. Standorte rund um die Gemeinden Härkingen und Oftringen sind verkehrstechnisch der Nabel der Schweiz. Die restlichen Projekte mit Baukosten über CHF 20 Mio. reihen sich mit wenigen Ausnahmen allesamt entlang der A1 auf, wo die verkehrstechnische Erreichbarkeit sehr hohe Werte einnimmt (siehe Karte unten). Kleinere Projekte sind rund um Basel und Zürich zu finden und dienen in erster Linie der Feinversorgung dieser Ballungszentren. Insgesamt gibt es kaum Logistikimmobilienprojekte ausserhalb des Dreiecks Bern-Basel-Wil (SG). Nur zirka ein Fünftel des in den letzten Jahren bewilligten Bauvolumens entfällt auf den Rest der Schweiz.

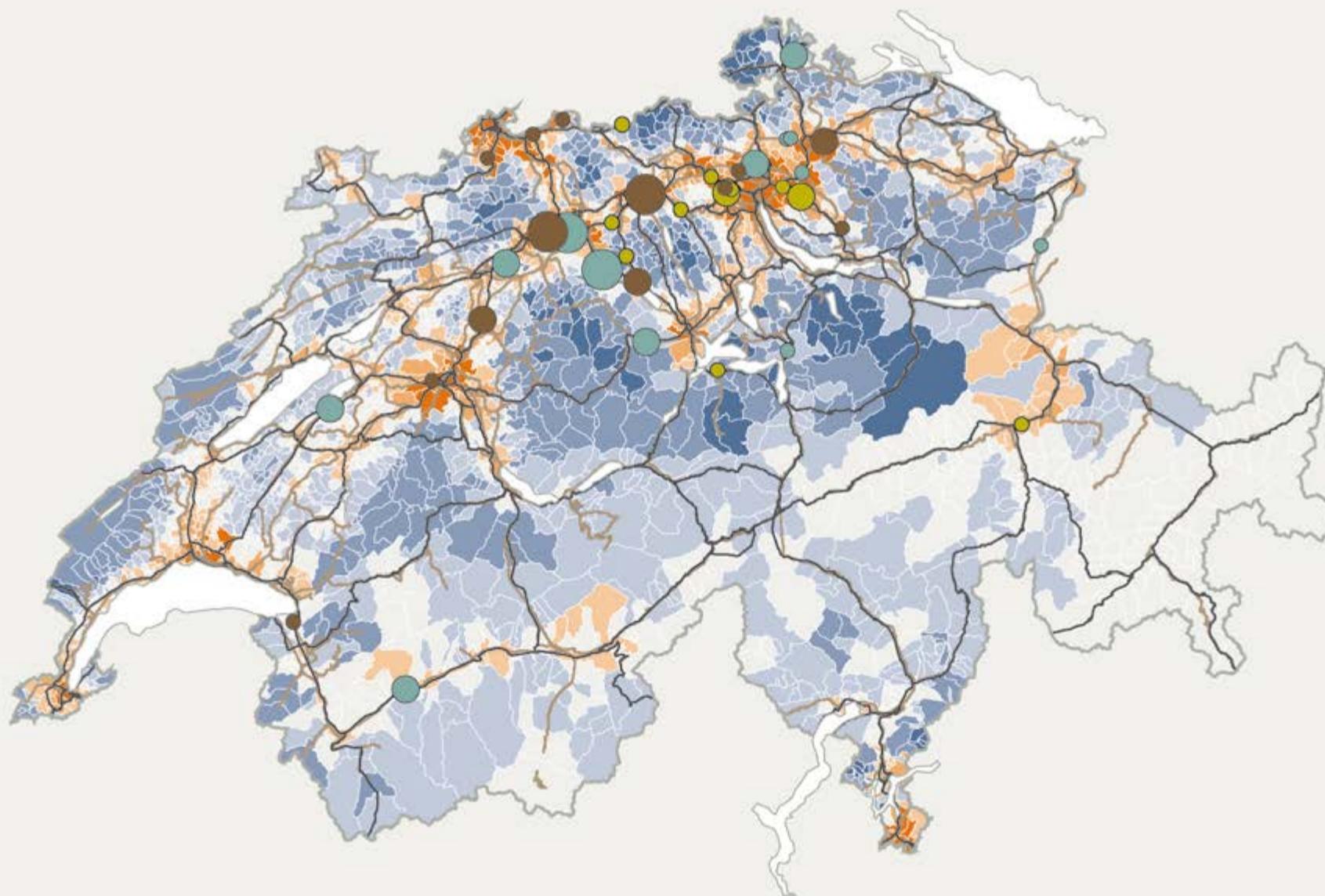
Die Logistikprojekte dienen mehrheitlich dem Eigenbedarf. Neben Logistikunternehmen und Detailhändlern ist vor allem auch das produzierende Gewerbe auf Logistiklösungen angewiesen. Zum Beispiel die Pilatus Flugzeugwerke, die an ihrem Standort in Stans für den neuen Businessjet PC-24 ein Logistikzentrum bauen, oder die F. Hoffmann – La Roche, die ihren Logistikstandort in Kaiseraugst, der dem Pharmaunternehmen als Eckpfeiler ihres weltweiten Logistiknetzwerks dient, erweitert.

Nicht zu vergessen sind Projektentwickler, die multifunktionale Logistikzentren erstellen und entsprechende Flächen – klein- oder grossteilig – nach Fertigstellung verkaufen oder vermieten.

*Der Originalartikel ist in der Handelszeitung am Donnerstag, 28. August 2014, erschienen.
Die obige Version wurde leicht gekürzt.*

Bedeutendste Logistikimmobilienprojekte der letzten Jahre

Baubewilligte Projekte mit einem Bauvolumen > CHF 10 Mio.



Baubewilligte Neubauten ab 2010

- CHF 10–20 Mio.
- CHF 20–50 Mio.
- CHF > 50 Mio.
- Strassennetz
- Schienennetz

Regionale Erreichbarkeit

- +++ (sehr gut)
- ++
- +
- = (mittel)
- -
- --
- --- (sehr schlecht)

- Logistik- und Transportunternehmen
- Detail- und Grosshändler
- Andere

Gute Nachrichten für Anleger

Die Logistikbranche hat für die Schweizer Wirtschaft grosse Bedeutung. Mit dem CS REF LogisticsPlus lanciert das Real Estate Asset Management der Credit Suisse den ersten Immobilienfonds, der gezielt in Logistikliegenschaften investiert.

LANCIERUNG CS REF LOGISTICSPLUS

Die Logistikbranche transportiert in der Schweiz pro Jahr rund 450 Mio. Tonnen Güter. Aufgrund der zunehmenden Globalisierung der Wirtschaft wird diese Zahl künftig weiter steigen. Der im September 2014 erfolgreich lancierte Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus (CS REF LogisticsPlus) investiert als erster Immobilienfonds der Schweiz gezielt in Immobilien an den Dreh- und Angelpunkten der Logistikbranche. Die Erstlancierung des Fonds stiess bei den Anlegern auf breites Interesse. Es wurden Anteile im Umfang von CHF 200 Mio. gezeichnet. Das Startportfolio des Fonds besteht aus Immobilien im Umfang von rund CHF 118 Mio.* Die strategisch gut gelegenen Objekte verfügen sowohl über laufende Erträge wie auch über Entwicklungspotenzial. Mit den Renditen der Liegenschaften lässt sich die Zielausschüttung von 4–4,5 %** zeitnah erreichen. Bis in fünf Jahren wird ein Anlagevermögen von einer Milliarde Schweizer Franken angestrebt.

Mit dem CS REF LogisticsPlus gezielt in Logistik- und logistiknahe Immobilien in der ganzen Schweiz investieren (nur für qualifizierte Anleger).



Direkt zum CS REF LOGISTICSPLUS



* Stand September 2014

** Zukünftige Renditeangaben und Finanzmarktszenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende und zukünftige Ergebnisse.

SHOPPI TIVOLI IN NEUEM GLANZ

Das Einkaufszentrum Shoppi Tivoli in Spreitenbach erstrahlt in neuem Glanz. Nach einem zwei-jährigen Umbau konnte die Revitalisierung im Herbst 2014 erfolgreich abgeschlossen werden. Insgesamt investierten die Geschäftsmieter und die Eigentümer rund CHF 80 Mio. Für die Besucherinnen und Besucher des Einkaufszentrums sind die Vorteile augenfällig: mehr Tageslicht durch neue Deckenöffnungen in der Shoppi Mall, neue interne und externe Erschliessungswege, attraktive Neugestaltung zahlreicher Ladenflächen, moderne Haustechnik, neue Fassade mit einem speziellen Beschriftungskonzept. Von allen Einkaufszentren der Schweiz hat das Shoppi Tivoli die grösste Publikumsfrequenz. Dies dürfte auch in Zukunft so bleiben. Denn mit der Revitalisierung hat das Shoppi Tivoli zusätzliche Retailer wie beispielsweise Anouk, Swatch, Calida, Oil & Vinegar, Desigual und Bershka gewonnen.

Das erste, das grösste und neu auch das modernste Einkaufszentrum der Schweiz: Die erfolgreiche Revitalisierung des Shoppi Tivoli zeigt Wirkung.



[Direkt zum SHOPPI TIVOLI](#)



Weiterführende Links



Das erste Schweizer Gütesiegel für nachhaltige Immobilien setzt ein unübersehbares Zeichen für eine grünere Welt. Es wurde entwickelt vom Real Estate Asset Management der Credit Suisse in Zusammenarbeit mit dem Ingenieur- und Planungsbüro Amstein + Walther.



→ [Mehr Informationen zu greenproperty](#)

→ [Mehr Informationen zu LIVING SERVICES](#)

CS REF Siat

Mehr Markt im Neumarkt

«Treffen wir uns doch im Neumarkt!» Wenn der Begriff fällt, ist zumindest für St. Galler alles klar. Denn der Neumarkt ist St. Gallens zentrales Einkaufszentrum: Seit 1963 beliebt und dank steter Sanierung heute so frisch wie eh und je.

Wer aus St. Gallens Bahnhof hinaustritt, braucht nur am Postgebäude vorbeizugehen und steht schon vor dem Neumarkt. Die beiden mächtigen Kuben mit dem verbindenden grünen Sockelgeschoss geben dem über 50-jährigen Einkaufszentrum an der St. Leonhardstrasse ein unverwechselbares Gesicht. Das Center umfasst insgesamt fünf Gebäudekomplexe. Zwei davon, Neumarkt 1 und 2, gehören ins Portfolio des Credit Suisse Real Estate Fund Siat (CS REF Siat).

Die hervorragende Lage im Stadtzentrum – zum Bahnhof sind es 70 und zum Autobahnanschluss 500 Meter – trägt viel zur Beliebtheit des Neumarktes bei. Ein wichtiger Erfolgsfaktor ist auch der gute Mietermix: Es hat dort Modegeschäfte wie Charles Vögele, Schild, Street one, Tom Tailor, aber auch Geschäfte für Uhren und Schmuck, Unterhaltungselektronik und Mobiltelefonie. Wer eine Apotheke sucht, einen Coiffeur, einen Schlüsseldienst, eine Bäckerei, ein Take-away oder Restaurants, wird im Neumarkt ebenfalls fündig. Zu den langjährigen Ankermietern zählen die Bénédict Sprachschule und der Migros Supermarkt.

Der Migros Supermarkt – ein wahrer Magnet

Die Migros Ostschweiz ist im Neumarkt von Anfang an dabei. Sie hat in den vergangenen 50 Jahren ihre Verkaufsflächen periodisch erweitert und das Angebot den sich wandelnden Bedürfnissen der Kundinnen und Kunden angepasst.

Im Interview: Samuel Egger

Der Fondsmanager über den ältesten Immobilienfonds der Schweiz und die wahre Qualität langfristig ausgerichteter Anlagestrategien.

→ [Zum Interview](#)





Der Neumarkt an hervorragender Lage im Stadtzentrum von St. Gallen.

Der Supermarkt holt die Massen in die St. Galler Einkaufsmeile: Pro Jahr passieren zwischen 2,5–3 Millionen Menschen die Kassen der Migros. Das entspricht rund 10 000 Menschen, die pro Geschäftstag hinein- und wieder hinausströmen.

Sandro Feltscher, Leiter Verkaufsgruppe bei der Migros Ostschweiz, kann sich gut vorstellen, dass künftig dank der baulich-gestalterischen Fundamentalerneuerung eher noch mehr Kunden kommen werden: «Die zusätzliche Fläche ermöglicht uns, unsere Frischesortimente noch attraktiver zu präsentieren. Und der umfassend erweiterte Take-away findet bei unseren Kundinnen und Kunden einen sehr guten Anklang.» Nicht nur die Platzverhältnisse sind im neuen Supermarkt grosszügiger

als früher, auch die Farben sind frischer und das Design moderner. Und für jene Kunden, die das Schlange stehen vermeiden wollen, gibt es Subito-Ausgänge. Self Scanning heisst das Zauberwort. «Die rund achtmonatige Umbauphase war sehr anspruchsvoll», bilanziert Sandro Feltscher, «aber der Aufwand hat sich gelohnt – für unsere Kunden wie für unsere Mitarbeitenden.»

Das beliebte Einkaufszentrum zahlt sich auch für den CS REF Siat aus. Für den Fonds, dessen Portfolio einen Wohnanteil von 65 % aufweist, stellt das Objekt eine perfekte Ergänzung dar, die sich positiv auf die Diversifikation auswirkt. Dank seines langen Bestehens konnte der CS REF Siat die Liegenschaft bereits in den 1960er Jahren erstehen. «Liegenschaften an solchen Lagen mit vergleichbarer Bauqualität und Mieterstrukturen sind im heutigen Marktumfeld kaum mehr zu finden. Kommen solche Objekte ausnahmsweise auf den Markt, sind sie für einen Immobilienfonds in der Regel unbezahlbar beziehungsweise bezüglich Rendite uninteressant», meint Fondsmanager Samuel Egger.

Kennzahlen CS REF Siat (Valor 1 291 370)

Ende des Geschäftsjahres	30. September
Anlagevermögen (in Mio. CHF)	2 421.37
Fondsvermögen (in Mio. CHF)	1 721.46
Lancierungsdatum	10.09.1956
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} NAV) in %	1.02
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV) in %	0.74

Mehr Informationen über CS REF Siat



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

SAMUEL EGGER

Fondsmanager CS REF Siat

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



→ samuel.egger@credit-suisse.com

Im Interview: Samuel Egger

Der CS REF Siat ist der älteste Immobilienfonds der Schweiz. Gut positioniert, tiefe Leerstände, attraktive Ausschüttung – ein Leistungsausweis mit Zukunft.

NOVUM: Herr Egger, Sie sind seit Oktober 2013 Fondsmanager des Credit Suisse Real Estate Fund Siat (CS REF Siat). Welche strategischen Entscheidungen haben Sie in den vergangenen Monaten am meisten gefordert?

In einem Portfolio von 166 Bestandesimmobilien mit 65 % Wohnanteil beziehungsweise 5 246 Wohnungen gilt es immer wieder, grundlegende Entscheidungen zu treffen. Unser Ziel ist es, für alle Beteiligten stets gute und tragfähige Lösungen zu finden und unsere Verantwortung als Immobilieneigentümerin wahrzunehmen. Weiter gilt es, über Zukäufe oder über Veräusserungen nicht mehr strategiekonformer Liegenschaften zu entscheiden. Beides ist im heutigen Marktumfeld sehr anspruchsvoll. Konkret haben mein Team und mich in den letzten Monaten die verschiedenen Neubauprojekte des CS REF Siat am meisten beschäftigt.

Welche Eigenschaften und Erfahrungen braucht ein Fondsmanager, wenn er einen Immobilienfonds erfolgreich führen will?

Der Fondsmanager muss das Immobilienportfolio sehr gut kennen. Nur so kann er vorhandene Potenziale nutzen. Auch die Optimierung der Bestandesliegenschaften und die Thematik «Abbruch – Ersatzneubau» bedürfen einiger Aufmerksamkeit. Eine Hauptaufgabe eines Fondsmanagers besteht darin, allfällige Risiken auf Stufe Portfolio oder Objekt frühzeitig zu erkennen und zu adressieren. Man muss neue Sachverhalte und Informationen richtig einordnen und analysieren sowie die relevanten Aspekte sachgerecht in die Entscheidung einfliessen lassen können. Neben dem fundierten Immobilienwissen und der praktischen Erfahrung spielt auch der Marktinstinkt eine wesentliche Rolle. An erster Stelle stehen immer die Interessen der Anleger, die ihr Geld in den CS REF Siat investiert haben. Ihnen fühle ich mich in meinen Anlageentscheidungen primär verpflichtet. Schliesslich bin ich auch für die Einhaltung der regulatorischen Vorgaben verantwortlich. Das alles bildet das Fundament meiner täglichen Arbeit.

Wer sich als Investor im Immobilienmarkt bewegt, muss langfristig denken, ohne dabei die kurz- und mittelfristigen Marktveränderungen aus den Augen zu verlieren. Ein Spagat?

Der CS REF Siat existiert seit 1938* und ist damit der älteste Immobilienfonds der Schweiz. Er verfügt heute über ein attraktives und gut diversifiziertes Immobilienportfolio, das im Markt sehr gut positioniert ist. Diese Tatsache beweist, dass uns der Spagat immer wieder gelungen ist. Natürlich können kurz- und mittelfristige Marktveränderungen zu gewissen Feinjustierungen und Anpassungen in der Strategie führen. Doch die langfristigen Portfolioziele, wie etwa der Werterhalt durch nachhaltige Gebäudesanierungen oder die Bestandesverjüngung durch Neubauprojekte an

* Der 1938 gegründete «Credit Suisse Real Estate Fund Swissimmobil Serie D» wurde 2001 in den CS REF Siat fusioniert.

attraktiven Lagen, werden dadurch nicht tangiert. Selbstverständlich nutzen wir die Marktopportunitäten aktiv. Dazu gehört zum Beispiel ein gezielter Immobilienverkauf, wenn sich damit ein guter Preis erzielen lässt. Es ist unserer langfristig ausgerichteten Strategie zu verdanken, dass der CS REF Siat heute ein solider, ertragsstarker Immobilienfonds ist, der Jahr für Jahr eine gute Ausschüttung erzielt.

Was ist anspruchsvoller: Einen grossen Bestand von Altliegenschaften zu erneuern und modernisieren, damit sie langfristig werthaltig bleiben? Oder Neubauprojekte auf der grünen Wiese zu evaluieren und realisieren?

Der CS REF Siat ist ein Immobilienfonds schweizerischen Rechts. Dies bedeutet, dass der Fonds kein Bauland und kein Neubauprojekt erwerben darf, das nicht bereits über eine rechtskräftige Baubewilligung verfügt. Generell ist beides anspruchsvoll. Weil bei bestehenden Liegenschaften, gerade im städtischen Umfeld, sehr viele Parameter vorgegeben sind, und es für uns eine hohe Priorität hat, für bestehende Mieter tragfähige Lösungen zu finden, benötigen Sanierungs- und Umbauprojekte eine grosse Sensibilität auf Eigentümerseite. Letztendlich steht bei allen Liegenschaften immer die Vermietbarkeit im Vordergrund. Vom Wohnungsmix über die Gestaltung der Grundrisse bis hin zu Kriterien der Nachhaltigkeit müssen viele Dinge stimmen, damit der Markterfolg eintritt. Ob Sanierung oder Neubau, beide Aufgaben sind komplex und sehr spannend und fordern mein Team und mich heraus – gerade auch mit Blick auf die Nachhaltigkeit.

«Der CS REF Siat ist ein etablierter und im Markt akzeptierter Fonds mit einer attraktiven Ausschüttung.»

Wie beurteilen Sie derzeit das Marktumfeld, in dem Sie sich mit dem CS REF Siat bewegen?

Was den Immobilienbestand angeht, ist der CS REF Siat durch seinen hohen Anteil an Wohnliegenschaften sehr gut positioniert und wir können die Leerstände tief halten. Bedingt durch die hohe Nachfrage an Wohnimmobilien realisieren wir bei den Verkaufsobjekten sehr gute Preise. Anders sieht es beim Erwerb von Wohnliegenschaften oder Wohnbauprojekten aus. Hier stehen wir in starker Konkurrenz mit anderen Investoren. Was das Wachstum im Fonds angeht, besteht seit einigen Jahren eine klare Tendenz von Bestandesliegenschaften hin zu Neubauprojekten.

Gibt es für den CS REF Siat ganz spezifische Chancen?

Selbstverständlich. Aufgrund der Grösse des Portfolios und der Liquidität sind wir in der Lage, grössere Wohnbauprojekte zu realisieren. Grundsätzlich gilt: Je grösser ein Projekt und je aufwändiger und komplexer die Realisierung ist, desto kleiner ist die Konkurrenz. Aufgrund unserer langjährigen Erfahrung und dank einem eingespielten Team von Fachspezialisten sind wir in der Lage, solche Projekte professionell und sicher zu realisieren.

«Unser Ziel ist es, für alle Beteiligten stets gute und tragfähige Lösungen zu finden und unsere Verantwortung als Immobilieneigentümerin wahrzunehmen.»

Vielleicht noch ein Wort zu den Zielen, die Sie mit dem Fonds mittel- und langfristig realisieren wollen?

Der CS REF Siat ist ein etablierter und im Markt akzeptierter Fonds mit einer attraktiven Ausschüttung. Das soll weiterhin so bleiben. Die langfristige Sicherung der Mieterträge sowie die kontinuierliche Optimierung des Portfolios und der Kostenstruktur haben für mich erste Priorität. Dazu kommt eine permanente Verjüngung des Portfolios durch nachhaltige Sanierungen und durch Neubauprojekte. Aktuell haben wir mit dem Projekt Roy in Winterthur, dem Escherpark in Zürich, der Bronschoferstrasse 2/4 in Wil (SG) und dem Schorenweg in Basel äusserst vielversprechende Projekte mit rund 370 Wohnungen sowie zusätzlichen Gewerbeflächen in Planung und Realisierung.

CS REF Interswiss

Neue Räume für neue Ideen

Während Jahren gingen an der Hallwylstrasse 71 in Zürich Journalisten ein und aus. Ab 2015 werden es die Absolventen der Schweizerischen Textilhochschule sein, die das zentrumsnah gelegene Haus in Aussersihl beleben.

Eine Stadt ist nie fertig gebaut. Auch Zürich nicht. Die Limmatstadt zählt derzeit rund 55 000 Gebäude, wovon zwei Drittel Wohn- und ein Drittel Nutzbauten sind. Mit 42,8 % stammt der Löwenanteil der Gebäude aus den Jahren zwischen 1931 und 1970. Wenn die Gebäude für ihre wechselnden Nutzer attraktiv bleiben sollen, benötigen sie regelmässigen Unterhalt und in grösseren Abständen auch eine grundlegende Erneuerung der Substanz.



Das Bürogebäude an der Hallwylstrasse 71 präsentiert sich ab Februar 2015 attraktiv und funktional.

Eine solche Erneuerung findet derzeit beim Bürohaus an der Hallwylstrasse 71 statt. Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1962 und befindet sich in der Nähe des Stauffachers im Zürcher Stadtkreis 4. Während vielen Jahren waren Redaktion und Verlag der «Finanz und Wirtschaft» im Gebäude untergebracht. Die Wirtschaftszeitung zog vor kurzem in freigewordene Räume am Hauptsitz der Tamedia Gruppe, zu der sie gehört, um. «Mit der Schweizerischen Textilfachschule ist es uns gelungen, wiederum einen erstklassigen Mieter mit einem langjährigen Vertrag zu finden, der gut in das durchmischte und intellektuell anregende Werd-Quartier passt», sagt Radhia Rüttimann, Fondsmanagerin des Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss (CS REF Interswiss).

Topschule für Topleute

Die Textilfachschule ist für die Schweizer Textilindustrie von eminenter Bedeutung. Sie stellt auch für die Bildungsstadt Zürich mit ihren weit über 44 000 Studierenden an ETH, Universität und Fachhochschulen eine echte Perle dar. Getragen von einer breiten Trägerschaft aus Kantonen, Gemeinden, Firmen und Verbänden, sichert die Fachschule die Aus- und Weiterbildung qualifizierter Spezialistinnen und Spezialisten für die kompetitive Schweizer Textilbranche. Die Fachschule bietet an ihren drei Standorten Wattwil, St. Gallen und Zürich zahlreiche Studiengänge an, die den Weg in Berufe wie Textiltechniker, Fashion Designer oder Visual Merchandiser ebnen.

Hochqualifizierte Fachkräfte und Dozenten sorgen an der Textilfachschule für Exzellenz in Lehre, Forschung und Entwicklung. Dabei nutzt die Fachschule eine topmoderne Infrastruktur. Anders als man vielleicht vermuten könnte, gehören zur Schule auch viele Apparate, Geräte und Laboratorien – denn die heutige Textiltechnologie befasst sich mit Problemstellungen, die Aussenstehende nicht unbedingt erwarten. Dazu gehören beispielsweise stossdämpfende oder kühlende Kleidung. Auch intelligente Textilien sind ein Thema. In solche Materialien sind elektronische Sensoren und leitende Fäden verwoben. So existieren bereits Unterhemden, welche die Körpertemperatur messen können. In der Nanomedizin ist auch heilende Kleidung ein Thema. Mit solchen Kleidungsstücken können Medikamente über die Haut kontinuierlich an den Körper abgegeben werden.

Die Textilfachschule befähigt mit den Ausbildungsgängen ihre Absolventen, diese moderne Welt der Textiltechnologie zu verstehen und künftig selber mit kreativen Lösungen zum Fortschritt beizutragen. Insofern ist die Fachschule ein unverzichtbares Kompetenzzentrum für die gesamte Textilwirtschaft der Schweiz und trägt wesentlich zum internationalen Erfolg der innovativen Branche bei.

Kreativität zieht ein

An der Hallwylstrasse 71 erwartet die Textilfachschule beim Einzug im Februar 2015 ein total-saniertes Gebäude. Heizung, Lüftung, Elektroinstallationen und die Aufzüge werden dann komplett ersetzt sein. Die aktuell blaugraue Fassade erhält ein klassisch-elegantes Aussehen. Die Fensterfronten werden mit automatisierten Lamellenstoren ausgerüstet, damit in den heissen Monaten ein guter Wärmeschutz vorhanden ist.



Die total sanierten Büroräumlichkeiten bieten viel Raum für Kreativität und Fortschritt.

Die Liegenschaft weist eine Mietfläche von insgesamt 3 700 m² auf und verfügt über zwei Untergeschosse und fünf oberirdische Geschosse. Die Lage ist ausgezeichnet: Mit dem öffentlichen Verkehr ist die Erschliessung problemlos, was die Studierenden freuen dürfte. Bus, S-Bahn und mehrere Tramlinien finden sich unweit der Fachschule. Und dank der Nähe zur Zürcher Transitachse und zur Autobahn ist die Erreichbarkeit auch mit dem Auto sehr gut. Fondsmanagerin Radhia Rüttimann sieht für die Studierenden weitere Vorteile: «Das Gebäude befindet sich trotz der Nähe zu bedeutenden Verkehrsachsen in einer für städtische Verhältnisse sehr ruhigen Strasse. Die vielen kleinen Plätze der Umgebung und die Grünflächen an der Sihl sind für die Studierenden Inseln, wo sie in der Mittagspause auftanken können.» Auch Take-aways, preiswerte Restaurants, Läden und sonstige Einkaufsmöglichkeiten finden sich im Quartier reichlich.

Eine Investition, die Werte schafft

Aus Sicht des CS REF Interswiss macht die grundlegende Erneuerung der Liegenschaft an der Hallwylstrasse 71 Sinn. Die Investition für die Totalsanierung erhöht den Verkehrswert nachhaltig und stärkt so die langfristige Attraktivität des Gebäudes auf dem anspruchsvollen Zürcher Immobilienmarkt. In der Limmatstadt gibt es derzeit rund 9 206 000 m² Büroflächen. Infolge vieler Neubauprojekte im Bürobereich haben die Leerstände zugenommen. Trotzdem ist Radhia Rüttimann überzeugt, dass für ältere Bürogebäude, wie jenes an der Hallwylstrasse, die Marktchancen durchaus intakt sind – zumindest dann, wenn die Lage stimmt und zielgerichtet und nachhaltig Mittel in Unterhalt und Erneuerung investiert wurden. Voraussetzungen, welche die Liegenschaft an der Hallwylstrasse 71 mit Sicherheit erfüllt.

Kennzahlen CS REF Interswiss (Valor 276 935)

Ende des Geschäftsjahres	30. September
Anlagevermögen (in Mio. CHF)	2 216.43
Fondsvermögen (in Mio. CHF)	1 420.84
Lancierungsdatum	27.10.1954
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} NAV) in %	0.99
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV) in %	0.68

Mehr Informationen über CS REF Interswiss



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

RADHIA RÜTTIMANN

Fondsmanagerin CS REF Interswiss

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



→ radhia.ruettimann@credit-suisse.com

CS REF Global

Investieren in der Energiestadt

Houston ist eine Stadt der Superlative – Hauptstadt der Energiebranche, wichtige Logistik-Drehscheibe und Sitz global führender Unternehmen. Der CS REF Global ist in diesem attraktiven Markt bestens positioniert.

Houston im US-Bundesstaat Texas wächst und wächst und dies seit der Gründung der Stadt 1836. Das kontinuierliche Wachstum ist unter anderem dem Hafen, der Eisenbahnindustrie und der Entdeckung von reichen Erdölvorkommen im Jahr 1901 zu verdanken. Heute ist Houston die grösste Stadt in Texas und die viertgrösste in den Vereinigten Staaten von Amerika. Im vergangenen Jahrzehnt ist die Bevölkerung der Stadt jährlich um durchschnittlich 2,5 % gewachsen, während der nationale Durchschnitt für dieselbe Zeitspanne bei 1,1 % lag. Damit belegt Houston in punkto Bevölkerungswachstum landesweit den zweiten Platz. Und gemäss den Demografen wird sich dieses starke Wachstum aufgrund der zahlreichen geographischen, kulturellen und ökonomischen Stärken der Stadt auch in den kommenden 30 Jahren fortsetzen.

Weit mehr als eine Erdöl-Stadt

Houston ist als globale Hauptstadt der Erdöl-Industrie bekannt. Daneben existieren vor Ort aber noch weitere starke Wirtschaftstreiber. So verfügt die Stadt mit dem Texas Medical Center über den weltweit grössten medizinischen Komplex (unter anderem 21 renommierte Krankenhäuser, acht Institutionen für akademische Ausbildung und Forschung, sechs Ausbildungsstätten für Krankenpflege und zwei Universitäten). Houston ist ausserdem wichtige Drehscheibe im internationalen Handel. Der Hafen gilt als einer der geschäftigsten rund um den Globus. Neben zahlreichen Exponenten des Energiesektors haben sich vor Ort auch namhafte Unternehmen aus weiteren Branchen etabliert, beispielsweise aus der biomedizinischen Forschung, der IT und der Raumfahrt. In der Stadt haben mehr als zwei Dutzend der umsatzstärksten Unternehmen der Welt ihren Hauptsitz, womit der Standort Houston Städte wie Los Angeles, Washington D.C. und Dallas hinter sich lässt.

Die positive wirtschaftliche Entwicklung der Stadt spiegelt sich auch im lokalen Markt für Geschäftsimmobilien wider. Dieser kann bezüglich Bautätigkeit und Mietpreisen seit einigen Jahren Rekordzahlen verbuchen. Die Bautätigkeit in Houston hatte bereits 2008 einen ersten Höhepunkt erreicht. Nach einer Abschwächung während der Finanzkrise ist die Anzahl der in Bau befindlichen Geschäftsimmobilien seit Ende 2011 wieder stetig angestiegen. Trotz der regen Bautätigkeit konnten seit 2010 sinkende Leerstandsfiguren verzeichnet werden, die sich zuletzt nur leicht erhöhten. Die Mietpreise für Geschäftsimmobilien sind im vergangenen Jahrzehnt gesamthaft stark und seit 2011 kontinuierlich gestiegen. Heute befinden sich Immobilien-Eigentümer im lokalen Büromarkt in einer vorteilhaften Position.



Die energieeffiziente Geschäftsliegenschaft an bester Lage bietet viele Annehmlichkeiten und verfügt über weiteres Wertsteigerungspotenzial.

Aufgrund der zunehmenden Attraktivität der Stadt werden zuvor übliche Konzessionen an die Mieter generell seltener. Mieter akzeptieren dies, weil sie sich einen guten Standort in den gefragten Geschäftsvierteln sichern wollen. Durch das kontinuierliche Wachstum der Stadt wird diese vorteilhafte Position der Eigentümer zusätzlich gestärkt.

Hochwertige Liegenschaft an bester Lage

Der prestigeträchtige und urbane Galleria/Uptown-District gilt als Houstons begehrtestes Geschäftsviertel ausserhalb des Zentrums und bietet optimale Rahmenbedingungen fürs Wohnen und Arbeiten. Hier befinden sich viele Hauptsitze oder regionale Standorte nationaler und internationaler Unternehmen. Neben den zahlreichen Bürohäusern prägen exklusive Markenartikelgeschäfte, mehrere Luxushotels und verschiedene Parks die Nachbarschaft. Gleichzeitig finden sich hier auch moderne Wohnanlagen. Wer hier wohnt oder arbeitet, kann aus einer grossen Bandbreite an Restaurants und kulturellen Angeboten wählen – und dies zu jeder Tages- und Nachtzeit.

«Wir konnten mit der erstklassigen Mieterschaft langfristige Mietverhältnisse eingehen, die sich auszahlen werden. Die Entwicklung des hiesigen Immobilienmarktes und die durchwegs positiven Rückmeldungen der Mieter stimmen uns auch für die Zukunft äusserst zuversichtlich.»

Francisca Fariña Fischer, Fondsmanagerin CS REF Global

In dieser attraktiven Nachbarschaft hat der Credit Suisse Real Estate Fund Global (CS REF Global) 2012 die neunstöckige Geschäftsliegenschaft am Post Oak Boulevard 777 erworben. Auf dem Gelände finden sich ausserdem eine Parkgarage mit 577 Parkplätzen und 16 Aussenparkplätze. Das 1973 erbaute Gebäude befindet sich in einem exzellenten Zustand. Es wurde 1998 umfassend renoviert. 2008 liessen die damaligen Eigentümer das Dach ersetzen. In den vergangenen sieben Jahren wurde die Immobilie stets mit dem Energy-Star-Label für betriebliche Effizienz ausgezeichnet. Durch die Nähe zum Highway ist die Liegenschaft optimal erreichbar. «Der geplante Bau einer

neuen U-Bahn mit einer Haltestelle direkt gegenüber dem Gebäude bietet ausserdem weiteres Wertsteigerungspotenzial», erklärt Francisca Fariña Fischer, Fondsmanagerin des CS REF Global.

Das Gebäude am Post Oak Boulevard 777 verfügt über eine Mietfläche von 16 400 m² und ist vollständig vermietet. Seit dem Erwerb der Immobilie konnten die Mieteinnahmen durch neue Vertragsabschlüsse und Ausweitungen bestehender Mietverhältnisse signifikant gesteigert werden. Francisca Fariña Fischer sagt: «Wir konnten mit der erstklassigen Mieterschaft langfristige Mietverhältnisse eingehen, die sich auszahlen werden. Die Entwicklung des hiesigen Immobilienmarktes und die durchwegs positiven Rückmeldungen der Mieter stimmen uns auch für die Zukunft äusserst zuversichtlich.»

Kennzahlen CS REF Global (Valor 13 985 167)

Ende des Geschäftsjahres	31. Dezember
Anlagevermögen (in Mio. CHF)	339.70
Fondsvermögen (in Mio. CHF)	225.92
Lancierungsdatum	29.11.2011
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} NAV) in %	1.75
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV) in %	1.17

Mehr Informationen über CS REF Global



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

FRANCISCA FARINA FISCHER

Fondsmanagerin CS REF Global

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



→ francisca.farinafischer@credit-suisse.com

CS REF LivingPlus

Attraktives Wohnen am Park

Fast 100 Jahre lang stand in Basel Nord ein Güterbahnhof der Deutschen Bahn. Nach der Stilllegung des Gleisfeldes entwickelten Städteplaner ein neues Quartier. Der CS REF LivingPlus baut mit: 180 Wohnungen werden bald vermietet.



Perfekt für die urbanen Bedürfnisse der Zukunft: Ruhiger Grüngürtel im Innenbereich, pulsierendes Leben an den äusseren Strassenseiten.

Für Güter, die aus dem Norden kommen, ist Basel das Tor zur Schweiz. Ab 1905 verkehrten Güterzüge aus Deutschland auf dem Erlenmatt-Areal in Kleinbasel, nahe der schweizerisch-deutschen Grenze. In diesem Güterbahnhof wurden die Waren zur Feinverteilung auf Lastwagen umgeladen. Allerdings hat die Bedeutung des Landwegs als Transportroute seither abgenommen. 12–15 % aller jährlich in die Schweiz importierten Güter gelangen mittlerweile auf dem Wasserweg – das heisst, über die drei Rheinhäfen Kleinhüningen, Birsfelden und Auhafen – in die Schweiz. 6,8 Mio. Tonnen Fracht sind 2013 auf diese Weise abgefertigt worden. Der Containerumschlag auf den Basler Rheinhäfen hat in den vergangenen zehn Jahren um 40 % zugenommen.



Die Wohnungen erfüllen alle Anforderungen an Komfort und Energieeffizienz.

180 neue Stadtwohnungen

Als Folge dieser Entwicklung hat sich die Deutsche Bahn seit 1998 schrittweise vom Erlenmatt-Areal zurückgezogen, bis sie den Betrieb des Güterbahnhofs 2003 endgültig eingestellt hat. Auf der frei werdenden Fläche entsteht seither ein gemischtes Wohnquartier mit Wohnungen für unterschiedlichste Bedürfnisse und Segmente. Angestrebt wird eine Durchmischung aus Familien, Singles und älteren Menschen. Der Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus (CS REF LivingPlus) investiert mit: Seit August 2013 befinden sich am Westrand ein drei- und ein viergeschossiges Gebäude im Bau. Bis im April 2015 entstehen darin 180 Stadtwohnungen mit zeitgemäßem Ausbaustandard. Die Überbauung umfasst vier 1½-Zimmer-Wohnungen, 49 2½-Zimmer-Wohnungen, 84 3½-Zimmer-Wohnungen und 43 4½-Zimmer-Wohnungen. Ihnen gemein sind bewährte Materialien und

modernes Design. Geprägt sind die Räume von einem hellen Farbkonzept und dem dazu passenden Eichenparkett. Alle Wohnungen verfügen über Balkone beziehungsweise Sitzplätze und eigene Waschmaschinen sowie Tumbler. In der hauseigenen Tiefgarage stehen 103 Parkplätze, sieben Anschlüsse für Elektrofahrzeuge sowie 263 Veloabstellplätze zur Verfügung. Entsprechend dem Motto «Leben mit dem Plus an Leichtigkeit» können sämtliche Mieter zudem auf das Angebot von LIVING SERVICES zurückgreifen. Dienstleistungen wie ein Putz- oder Wäscheservice gehören genauso zum Angebot wie das Pflanzengiessen bei Ferienabwesenheit. Beide Gebäude sind Miner- gie- und greenproperty-zertifiziert.

Grosszügige Parkanlage

Die Erlenmatt liegt auf der Kleinbasler Rheinseite. Hier, im Norden Basels, befinden sich neben der Messe auch zahlreiche Büro- und Forschungsgebäude der Pharmaindustrie. Sichtbar wurde die Entwicklung des Erlenmatt-Quartiers erstmals 2009, als im Süden des Areals ein erster Wohnblock mit 239 Wohnungen eingeweiht wurde. Im Osten entstehen ab 2015 weitere 900 Wohnungen. Alle Gebäude sind rund um einen öffentlich zugänglichen Park gruppiert. Mit 50 000 m² Fläche bildet dieser das Herzstück des neu entstehenden Erlenmatt-Quartiers. Von der früheren Nutzung als Güterbahnhof zeugen heute lediglich noch ein paar alte Eisenbahnschienen und Betonplatten des ehemaligen Lastwagenparkplatzes, eingebettet in die neue Parkanlage.

Über das Areal verteilte Gewerbeflächen und ein Einkaufszentrum im Südosten des Erlenmatt-Quartiers gewährleisten, dass die künftigen Bewohner ihre Einkäufe in der Nähe erledigen können. Zudem sorgen sie zusammen mit Restaurants dafür, dass das neue Quartier auch tagsüber belebt ist.

Breites Angebot in Gehdistanz

Neben den Wohnüberbauungen befindet sich eine Reihe von halböffentlichen und öffentlichen Nutzungen in Planung: Ein Hallenbad, ein Kino mit mehreren Sälen und eine Kinderkrippe sind in der Nachbarschaft projektiert. Auch eine internationale Schule bietet das Areal. Weiter befinden sich der Tierpark «Lange Erlen» und ein Musicaltheater in der Umgebung. Ein Naherholungsgebiet und diverse Sportanlagen liegen ebenfalls in Gehdistanz.

Der CS REF LivingPlus hat CHF 76,8 Mio. in die Überbauung Erlenmatt investiert. «Ich bin überzeugt, dass dieses Geld sehr gut angelegt ist», sagt Fondsmanager Stefan Bangerter. Er verweist auf die tiefe Leerstandsziffer im Basler Wohnungsmarkt, aber auch auf das moderne Stadtplanungskonzept und die gute Erschliessung. «Und nicht zuletzt geniesst Kleinbasel einen immer besseren Ruf», freut sich Stefan Bangerter. Zuversichtlich stimmt ihn auch die Anzahl der Mietinteressenten: «Obwohl die Wohnungen erst im April 2015 bezugsbereit sein werden, ist das Interesse schon jetzt enorm.»

Erstklassige Verkehrsanbindung

Die Erschliessung der Wohnhäuser ist hervorragend: Tram- und Bushaltestellen befinden sich in Gehdistanz und auch der Badische Bahnhof mit Verbindungen nach Basel SBB und nach Deutschland liegt nur rund 500 Meter entfernt. Ein Autobahnanschluss für Verbindungen nach Deutschland und Frankreich findet sich praktisch vor der Haustüre. Zum Euroairport Basel-Mülhausen beträgt die Fahrzeit zehn Minuten. Und auch der Fährhafen Kleinhüningen, wo heute täglich hunderte Frachtcontainer verladen werden, liegt um die Ecke. Ein Besuch vermittelt wenigstens einen ungefähren Eindruck, wie es damals auf dem Güterbahnhof zu und her gegangen sein mag, als das Erlenmatt-Quartier erst eine kühne Vision in den Köpfen der Städteplaner gewesen ist.

Mehr Informationen zum Erlenmatt-Areal



Kennzahlen CS REF LivingPlus (Valor 3 106 932)

Ende des Geschäftsjahres	31. Dezember
Anlagevermögen (in Mio. CHF)	2 413.58
Fondsvermögen (in Mio. CHF)	1 979.48
Lancierungsdatum	05.12.2007
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} NAV) in %	0.82
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV) in %	0.67

Mehr Informationen über CS REF LivingPlus



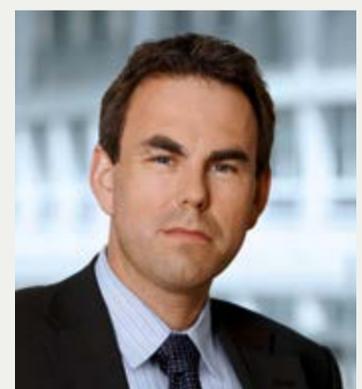
Quelle: Factsheet vom 31. Juli 2014, Credit Suisse AG

STEFAN BANGERTER

Fondsmanager CS REF LivingPlus

- MAS Real Estate der Uni Zürich (CUREM)
- MBA der Universitäten Rochester und Bern
- Seit 2003 beim Real Estate Asset Management der Credit Suisse

→ stefan.bangerter@credit-suisse.com



CS REF PropertyPlus Wohnen und studieren

Der wachsende Zürcher Stadtteil Zürich Nord bietet idealen Raum fürs Wohnen und Arbeiten – und fürs Studieren: Seit 2006 stehen nahe beim Bahnhof Oerlikon Zimmer für studentisches Wohnen zur Verfügung. Eine Investition mit Zukunft.

Neu-Oerlikon im Norden der Stadt Zürich entwickelt sich. Wo bis in die 1990er-Jahre hinein industrielle Bauten das Ortsbild dominierten, ist in den vergangenen zehn Jahren ein pulsierender Lebensraum entstanden. Auch Studenten können sich hier heimisch fühlen, und zwar in 116 Zimmern für studentisches Wohnen im Herzen des Quartiers, im Gebäude am Max-Bill-Platz. Diese verteilen sich auf 24 Wohngemeinschaften mit je vier bis fünf Zimmern.



Accu bedeutet: Im Nu in der City, am See oder im Naherholungsgebiet.



Gleichwertige Räume als Konzept für viele Einrichtungsmöglichkeiten.

Ein wichtiges Angebot für eine Stadt wie Zürich, die mit ETH, Universität und verschiedenen Fachhochschulen Wissensdurstige aus dem In- und Ausland anzieht. «Leerstände kennen wir nicht», bestätigt denn auch Martin Stamm, Geschäftsführer der Studentischen Wohngenossenschaft Zürich (WOKO), welche die Wohnungen verwaltet.

Raum zum Studieren

In der modernen Liegenschaft Accu am Max-Bill-Platz 11–15 stehen vier Stockwerke für das studentische Wohnen zur Verfügung. Jede Wohngemeinschaft bietet den Bewohnern eine grosse Wohnküche, zwei Badezimmer und eine grosszügige Loggia. Die möblierten Zimmer sind allesamt mit Internet- und TV-Anschluss ausgestattet. Grosse Fensterfronten und die Südausrichtung der Immobilie garantieren helle Wohnungen. Von der Liegenschaft sind alle Zürcher Hochschulen in kurzer Zeit mit dem öffentlichen Verkehr erreichbar. In der Freizeit lockt das anliegende Naherholungsgebiet. Bei diesen Vorzügen erstaunt es nicht, dass die durchschnittliche Wohndauer der Studenten bei rund vier Jahren liegt.

Attraktiver Nischenmarkt für Anleger

Das Gebäude ist im Besitz des Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus (CS REF PropertyPlus) und wurde von diesem für 20 Jahre in Rohbaumiete an die WOKO vermietet, die für den Innenausbau aufkam. «Mit unserem Fonds haben wir als erster privater Investor in dieser Art Wohnraum für studentisches Wohnen ermöglicht», sagt Urs Frey, Fondsmanager des CS REF PropertyPlus. Damit hat der Fonds eine eigentliche Vorreiterrolle übernommen. «Heute interessieren sich mehr und mehr Anleger für dieses attraktive Mietmodell», meint er.

Davon profitieren Studenten und Anleger gleichermaßen. Das Modell stellt sicher, dass es für Studenten genügend Wohnraum an zentraler Lage gibt. «Die Anleger wiederum profitieren von langfristig und konstant guten Renditen bei geringem Risiko», sagt Urs Frey. Der Werterhalt der Immobilie wird auch von den klaren Regelwerken der WOKO unterstützt. Diese beinhalten zum Beispiel pro Semester eine umfassende Reinigung der Gemeinschaftsräume, die entsprechend kontrolliert wird.

Kennzahlen CS REF PropertyPlus (Valor 4 515 984)

Ende des Geschäftsjahres	31. Dezember
Anlagevermögen (in Mio. CHF)	1 320.01
Fondsvermögen (in Mio. CHF)	1 026.56
Lancierungsdatum	01.12.2004
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} NAV) in %	0.86
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV) in %	0.68

Mehr Informationen über CS REF PropertyPlus



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

URS FREY

Fondsmanager CS REF PropertyPlus

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



→ urs.frey@credit-suisse.com

CS REF Green Property Mehrwert dank Zertifizierung

Nachhaltiges Bauen ist nicht Idealisten vorbehalten: Wer richtig rechnet, denkt auch an die Zukunft. Denn höhere Investitionen von heute sind oft tiefere Betriebskosten von morgen. Zertifizierung macht den Mehrwert sichtbar.

Dreht sich die Diskussion um den globalen Klimawandel, steht der Verkehr oft an erster Stelle der Verursacher. Deutlich seltener werden Immobilien thematisiert – zu Unrecht. «Die Bedeutung der Immobilien für eine globale nachhaltige Entwicklung kann gar nicht genug unterstrichen werden», sagt Roger Baumann, COO und Head Sustainability im Real Estate Asset Management der Credit Suisse. Rund 35 % des weltweiten Primärenergieverbrauchs und rund ein Drittel der gesamten Treibhausgasemissionen gehen auf ihr Konto.

«Die Bedeutung der Immobilien für eine globale nachhaltige Entwicklung kann gar nicht genug unterstrichen werden.»

Roger Baumann, COO / Head Sustainability REAM Credit Suisse

«Als grösste private Bauherrin der Schweiz stehen wir daher ganz besonders in der Verantwortung», ist sich Roger Baumann bewusst. Für die unabhängige Zertifizierung ihrer eigenen Liegenschaften hat das Real Estate Asset Management der Credit Suisse deshalb in Zusammenarbeit mit externen Fachstellen das Gütesiegel greenproperty entwickelt. Es berücksichtigt alle gängigen heimischen Standards wie Minergie, Minergie-P, Minergie-ECO und die SIA Empfehlung 112/1. Da hierzulande erst allmählich eine umfassende Vorgabe für nachhaltiges Bauen entwickelt wird, gilt greenproperty derzeit als die meistdifferenzierte und somit objektivste Bewertungsmethode für Liegenschaften in der Schweiz.

Strenge Kriterien, jährliche Überprüfung

Die Anforderungen, um mit dem Zertifikat ausgezeichnet zu werden, sind hoch: In den fünf Bereichen Nutzung, Infrastruktur, Energie, Materialien und Lebenszyklus muss die geprüfte Immobilie die Voraussetzungen erfüllen, um das Gütesiegel zu erhalten. Im Unterschied zu herkömmlichen Zertifizierungen wird zudem jährlich überprüft, ob die Kriterien noch erfüllt werden. Erreicht die geprüfte Immobilie die Standards nicht mehr, wird sie in eine tiefere Kategorie zurückgestuft oder verliert das Gütesiegel ganz. Urs Frey, Fondsmanager des Credit Suisse Real Estate Fund Green Property (CS REF Green Property), warnt davor, sich von allfälligen Mehrkosten beim Bau abschrecken zu lassen. Vielmehr betont er, dass attraktive Lagen und ökologische Anforderung sich ideal ergänzen: «Verkehrstechnisch optimal erschlossene Standorte mit hoher Nachfrage verzeichnen teilweise auch Immissionen. Mit der vorgeschriebenen Komfortlüftung hat der Mieter dennoch jederzeit eine gute Raumluft.»

Vor allem institutionelle Anleger, aber vermehrt auch private interessieren sich für nachhaltige Investments. Das Angebot an nachhaltigen Immobilienanlagen ist indes überschaubar. Um die vorhandene Nachfrage zu bedienen, hat die Credit Suisse bereits 2009 den CS REF Green Property lanciert. Der nachhaltige Immobilienfonds investiert in zertifizierte Schweizer Liegenschaften und verwaltet mittlerweile ein Portfolio im Wert von CHF 720 Mio. Einzigartig in der Schweiz, sind sämtliche Liegenschaften im Besitz des Fonds Minergie-zertifiziert. Das Portfolio umfasst dabei auch Objekte, die gleich mehrfach zertifiziert sind, beispielsweise das Verwaltungsgebäude Foyer in Zug (LEED Platinum), das Business Center Andreaspark in Zürich (Gesundes Innenraumklima) oder das Bürogebäude Twist Again in Bern mit Bezug im 2016 (DGNB Gold).

→ **Mehr Informationen zu greenproperty**



Kennzahlen CS REF Green Property (Valor 10 077 844)

Ende des Geschäftsjahres	31. Dezember
Anlagevermögen (in Mio. CHF)	740.43
Fondsvermögen (in Mio. CHF)	640.50
Lancierungsdatum	12.05.2009
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} NAV) in %	0.71
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV) in %	0.67

Mehr Informationen über CS REF Green Property



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

URS FREY

Fondsmanager CS REF Green Property

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



→ **urs.frey@credit-suisse.com**

CS REF Hospitality Mit Vielfalt zum Erfolg

Der Swiss Holiday Park ist in seiner Art das grösste Ferien- und Freizeitresort der Schweiz. Der erfolgreiche Park mit dem einzigartigen Konzept der Vielfalt gehört zum Portfolio des Fonds CS REF Hospitality.

Vor rund 140 Jahren begann die illustre Geschichte des idyllischen Ferienortes Morschach, der oberhalb des Vierwaldstättersees im Kanton Schwyz liegt. Persönlichkeiten wie Königin Viktoria von England, Königin Wilhelmina der Niederlande oder der englische Politiker Winston Churchill machten dem Ort in der Zentralschweiz ihre Aufwartung. Golfplätze, Tennisanlagen, Freibäder und zahlreiche Spazierwege und Parkanlagen erfreuten die berühmten Gäste zur damaligen Zeit.



Pure Erholung in der Bad- und Wellnesslandschaft.



Unvergessliche Momente auf dem Erlebnishof Fronalp.

Möglich, dass die Besucher von Morschach heutzutage etwas weniger adelig sind. Das mindert jedoch die Attraktivität des Ortes mit seiner eindrücklichen Aussicht auf das Bergpanorama keineswegs. Das Ferien- und Freizeitresort Swiss Holiday Park bietet hierzulande eines der vielfältigsten Freizeit- und Übernachtungsangebote an. Auf einer Fläche von 15 Hektaren, was rund 20 Fussballfeldern entspricht, finden die Gäste ein Erlebnisbad mit Rutschbahnen und eine grosszügige Wellnesslandschaft. Ausserdem gibt es einen Hochseilgarten, Squash-, Badminton- oder Tennisanlagen, eine Kartbahn bis hin zu einer Mehrzweckhalle mit Kletterwand und einen erst kürzlich eröffneten Erlebnisbauernhof.

Hohe Nachfrage während des ganzen Jahres

Auch was die Übernachtungsmöglichkeiten betrifft, stehen verschiedene Varianten zur Auswahl: ein Vier-Sterne-Hotel, ein Gästehaus, Mehrbettzimmer für Vereine und Gruppen sowie diverse Ferienwohnungen. «Die Vielfalt gehört zu unserem Konzept», sagt Walter Trösch, Delegierter des Verwaltungsrates des Swiss Holiday Parks. «Wir setzen auf die drei Themenbereiche Wellness, Familien und Seminare. Für all diese Zielgruppen bieten wir ein umfangreiches und speziell abgestimmtes Angebot an. Dank dieser diversifizierten Ausrichtung ist unsere Auslastung über das ganze Jahr sehr hoch und vor allem gleichmässig verteilt. Eine eigentliche Zwischensaison gibt es demnach bei uns nicht.»



Der Swiss Holiday Park liegt etwas oberhalb des Vierwaldstättersees im idyllischen Morschach mit einem atemberaubenden Bergpanorama.

Der Swiss Holiday Park genießt als grösster Arbeitgeber in Morschach weitem einen sehr guten Ruf. Die zentrale Lage zieht Gäste aus der gesamten Schweiz an. Auch wenn der Park in einem weniger bekannten Ort liegt, gelingt es den Betreibern, das Ferien- und Freizeitresort dank innovativer Ansätze erfolgreich zu führen und vor allem auch weiterzuentwickeln. «Das zeichnet den Swiss Holiday Park aus», so Thomas Vonaesch, Fondsmanager des Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality (CS REF Hospitality). «In der Schweiz gibt es kein vergleichbar vielfältiges Freizeit- und Ferienangebot vereint an einem Ort. Wir sehen diese Ausrichtung auf verschiedene Zielgruppen als zentralen Pfeiler einer nachhaltig erfolgreichen Entwicklung.»

Wer weiss, wann Morschach das nächste Mal die Ehre einer königlichen Audienz zuteilwerden wird. Klar ist: Der Swiss Holiday Park wäre dafür gerüstet.

Mehr Informationen zum Swiss Holiday Park



Kennzahlen CS REF Hospitality (Valor 11 876 805)

Ende des Geschäftsjahres	31. Dezember
Anlagevermögen (in Mio. CHF)	1 399.01
Fondsvermögen (in Mio. CHF)	922.50
Lancierungsdatum	25.11.2010
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} NAV) in %	0.78
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV) in %	0.56

Mehr Informationen über CS REF Hospitality

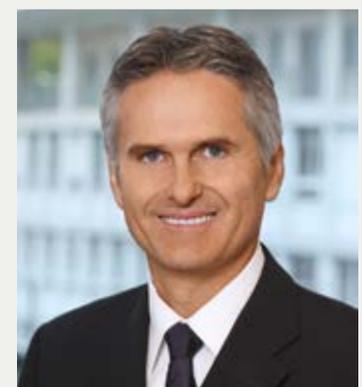


Quelle: Factsheet vom 31. Juli 2014, Credit Suisse AG

THOMAS VONAESCH

Fondsmanager CS REF Hospitality

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



→ thomas.vonaesch@credit-suisse.com

CS 1a Immo PK**

Ringhof: urban und nachhaltig

Die Agglomeration rund um Zürich verzeichnet seit Jahren ein dynamisches Wachstum. Davon profitieren Standorte wie Wallisellen, die dank kontinuierlicher Verbesserung der Infrastruktur weiter an Attraktivität gewinnen.

In Wallisellen finden sich städtisches Leben und ländliches Wohnen auf ideale Weise kombiniert. Durch die Nähe zum Zürcher Stadtzentrum mit seinem Freizeit- und Kulturangebot, zum Einkaufszentrum Glatt sowie zu den Naherholungsgebieten in Gehdistanz bietet die Gemeinde ein attraktives Umfeld für Unternehmen, Berufstätige und Anwohner. Auch bei den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen überzeugt Wallisellen. So erhält die Zürcher Gemeinde von Immobilien-spezialisten bezüglich Standortqualität für Mietwohnungen, Büronutzungen und Verkaufsflächen ausgezeichnete Bewertungen.

Gebaut für die 2 000-Watt-Gesellschaft

Mit dieser exzellenten Ausgangslage vor Augen hat der Immobilienfonds Credit Suisse 1a Immo PK (CS 1a Immo PK) 2014 den Ringhof in Wallisellen erworben. Als Teil des neu gebauten Richti-Areals befindet sich der Ringhof südöstlich vom Bahnhof und ist neben dieser Anbindung an den öffentlichen Verkehr auch bestens für den Individualverkehr erschlossen. Das gesamte Areal wurde vom renommierten Architekten und Experten für Städtebauplanung, ETH-Professor Vittorio Lampugnani, geplant und erfüllt als erste Überbauung in der Schweiz die Kriterien der 2 000-Watt-Gesellschaft. So wird beispielsweise ein Grossteil des Wärmebedarfs durch ein quartiereigenes Erdsondenfeld gedeckt, der Rest mittels Biogas.

Im Interview: Vittorio Magnago Lampugnani

Der Architekt und ETH-Professor über nachhaltige Stadtplanung und die Urbanisierung des Richti-Areals.

→ [Zum Interview](#)



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

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

Das gesamte Richti-Areal wurde als veritables Stadtviertel konzipiert und erfüllt als erste Überbauung in der Schweiz die Kriterien der 2 000-Watt-Gesellschaft.





Die exzellente Lage des Ringhofs südöstlich vom Bahnhof garantiert die perfekte Anbindung an den öffentlichen Verkehr als auch an den Individualverkehr.

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



Die moderne Interpretation des klassischen Blockrandbaus kombiniert die Vorzüge städtischen und ländlichen Wohnens.

Der Ringhof wird vielseitig genutzt und umfasst neben Mietwohnungen und Gewerbeflächen auch rund 4 900 m² Bürofläche. Diese Fläche, verteilt auf 1 000 m² pro Geschoss, kann in kleinere Einheiten unterteilt und so unterschiedlich genutzt werden. Die Mischnutzung des Gebäudes widerspiegelt sich auch im Erscheinungsbild: Zur Strasse hin präsentiert sich der Blockrandbau städtisch elegant, während der Innenhof mit seinen Bäumen, Wegen und Wiesen zum Verweilen einlädt.

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

Der Ringhof erfüllt mit seiner individuellen Architektur die hohen Anforderungen einer verdichteten Mischnutzung an Funktionalität, Qualität und Ästhetik.

Privat vermietet werden 71 Wohnungen mit 2½–5½ Zimmern. Hochwertig ausgebaut, inklusive eigener Waschmaschine und Tumbler, verfügen die räumlich gut aufgeteilten Wohnungen dank raumhoher Fenster über viel Licht. Zu jeder Wohnung gehört ein Balkon beziehungsweise eine Loggia. Die Attikawohnungen werden durch jeweils zwei Dachterrassen ergänzt.

Mehrwert für Anleger

Mit dem Ringhof wuchs das Portfolio des CS 1a Immo PK um eine Liegenschaft von hoher Werthaltigkeit. Fondsmanager Thomas Vonaesch kennt die Gründe: «Der Ringhof ist in eine städtebaulich durchdachte Lösung integriert. Die Attraktivität des neu entstandenen Quartiers zeigt sich auch bei den Mittelwerten der Mieten.» Bewertet wird die Immobilie mit einem Marktwert von rund CHF 87,5 Mio. Die jährliche Bruttorendite liegt bei guten 4,5 %**.

Kennzahlen CS 1a Immo PK (Valor 844 303)

Ende des Geschäftsjahres	30. September
Anlagevermögen (in Mio. CHF)	3 641.94
Fondsvermögen (in Mio. CHF)	3 361.19
Lancierungsdatum	29.10.1999
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} NAV) in %	0.63
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV) in %	0.58

Mehr Informationen über CS 1a Immo PK

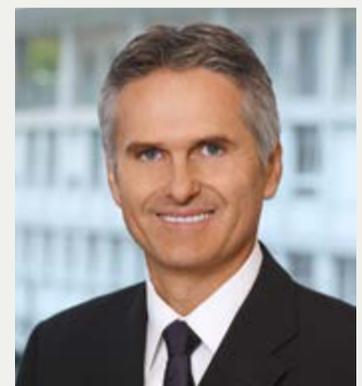


Quelle: Factsheet vom 31. Juli 2014, Credit Suisse AG

THOMAS VONAESCH

Fondsmanager CS 1a Immo PK

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



→ thomas.vonaesch@credit-suisse.com

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

** Historische Wertentwicklung und Finanzmarktszenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende und zukünftige Ergebnisse. Die Performance-Angaben berücksichtigen Provisionen und Gebühren sowie andere Entgelte (einschließlich die bei der Ausgabe und der Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten) nicht.

Im Interview: Vittorio Magnago Lampugnani

Auf dem ehemaligen Industriegrundstück ist mit dem Richti ein urbanes Quartier entstanden, das einer nachhaltigen Stadtplanung gerecht wird.



Die Städte der Schweiz wachsen und unterliegen zunehmendem Siedlungsdruck. Wie können die Stadtplaner hierauf reagieren?

Indem sie diesem Wachstum eine Form geben. In den letzten Jahrzehnten sind die Städte weitgehend zufällig gewachsen; dem verfügbaren Bauland, den ökonomischen Partikularinteressen und der Entwicklung der grossen Infrastrukturen entsprechend. Dieser Wildwuchs muss von gutem Städtebau abgelöst werden.

Was zeichnet guten Städtebau aus?

Auf eine Kurzformel gebracht: angemessen hohe Dichte, klare, identitätsstiftende bauliche Strukturen, öffentliche Räume mit Aufenthaltsqualität. Mit den Stadterweiterungsgebieten müssen wir sparsam umgehen, weil wir keine freie Landschaft mehr ohne Not verbauen dürfen. Die Stadterweiterungen dürfen nicht aus Siedlungen bestehen, die schematisch aneinander addiert werden, sondern aus Stadtquartieren, die mit der bestehenden Stadt verknüpft sein müssen.

Können Stadtteile erfolgreich auf dem Reissblatt entwickelt werden?

Viele der alten Stadtquartiere, die heute belebt sind und die wir als attraktiv empfinden, sind einmal auf dem Reissbrett geplant worden. Ein guter Stadtplaner war und ist fähig, dies zu leisten, indem er menschenfreundliche bauliche Strukturen schafft und Räume für geeignete Nutzungen

vorsieht. Das ist etwas, was man lernen kann und wofür das Studium der historischen Städte in meinen Augen das beste Lehrmittel ist. Was auch zu bedenken ist: Städtebau ist eine pragmatische Kunst, deren Motor nahezu ausnahmslos die Grundstücksverwertung ist. Guter Städtebau sollte daher wie eine gute Investition langfristig angelegt und nicht nur auf schnelle Gewinne ausgerichtet sein.

Wie sind Sie bei der Planung des Richti-Quartiers vorgegangen?

Wichtig war uns, ein Stück Stadt zu schaffen und nicht die fahrige Zürcher Agglomeration fortzuschreiben. Deswegen haben wir das Richti als veritables Stadtviertel konzipiert. Wir hatten Glück: Das Programm sah eine angenehme Mischung von Wohnungen, Büroarbeitsplätzen, Geschäften, Cafés und Restaurants vor. Diese haben wir städtebaulich so verteilt, dass daraus Urbanität entsteht.

«Guter Städtebau muss langfristig angelegt sein.»

Was sind die Besonderheiten des Richtis?

Besonders ist, dass das Quartier städtisch dicht und vergleichsweise kompakt ist. Auch, dass wir zunächst die öffentlichen Räume entworfen haben, die Strassen und den Platz, die das Areal erschliessen und beleben sollen. Zwischen diesen Strassen haben wir Baublöcke vorgesehen, die vor allem dort, wo sie Wohnungen aufnehmen, grosszügige grüne Höfe aufweisen. Besonders ist ausserdem, dass wir nicht alles selbst gebaut haben, sondern Kolleginnen und Kollegen einladen durften, die verschiedenen Gebäude zu planen und zu realisieren. Das Wichtigste: Das Richti ist nicht anonyme Peripherie, sondern ein neues urbanes Quartier mit eigener Identität.

VITTORIO MAGNAGO LAMPUGNANI

Architekt und Professor für Geschichte des Städtebaus, ETH Zürich

Vittorio Magnago Lampugnani ist seit 1994 ordentlicher Professor an der ETH Zürich, wo er seit 2010 das Institut für Geschichte und Theorie der Architektur leitet. Daneben führt er ein eigenes Architekturbüro in Mailand.

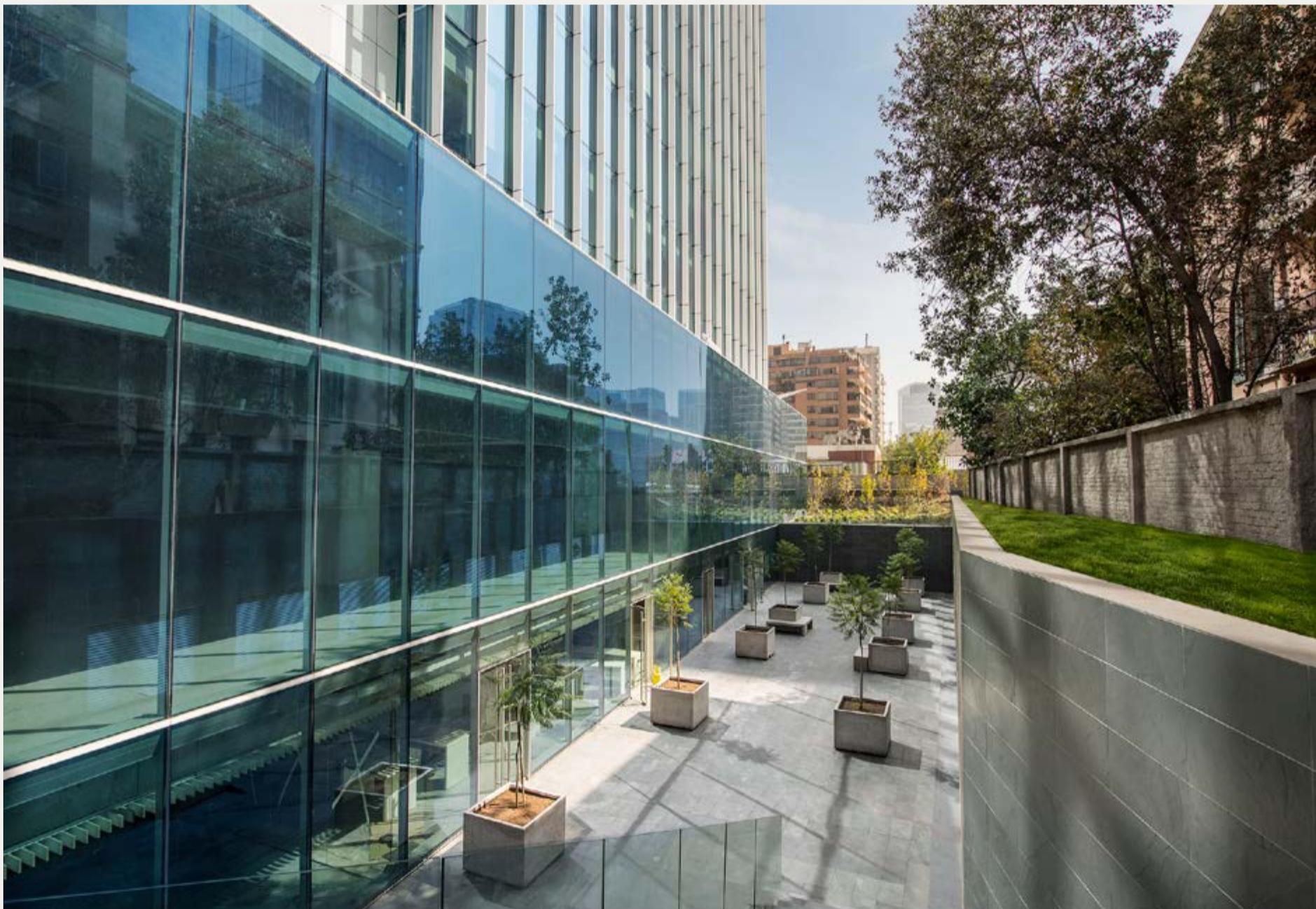
→ lampugnani@arch.ethz.ch

→ lampugnani.arch.ethz.ch

CS REF International Chile – die Schweiz Südamerikas

Dank der stabilen Wirtschaftslage ist Chile ein Vorzeigeland. Dies macht die Hauptstadt Santiago zum idealen Standort für die Geschäftstätigkeit in Südamerika und zum attraktiven Investitionsmarkt für den CS REF International.

Die chilenische Wirtschaft ist konsequent privatwirtschaftlich und wettbewerbsorientiert auf den Weltmarkt ausgerichtet. Mit positivem Ergebnis, denn während die meisten Länder Lateinamerikas Staatsdefizite schreiben, erzielte Chile in den vergangenen Jahren im Durchschnitt einen leichten Fiskalüberschuss. Der wirtschaftliche Erfolg des Andenstaats zeigt sich auch bei der Kreditwürdigkeit der Staatsanleihen, die sich auf dem Niveau von Industrienationen wie Japan befindet. Dies sollte sich auch in nächster Zukunft nicht ändern.



Die Geschäftsimmoblie Apoquindo 5400 erhielt als erstes Gebäude in Chile die Auszeichnung LEED Gold.

Experten gehen davon aus, dass Chile dank seiner institutionellen und makroökonomischen Stabilität sowie seiner hohen Liquidität für externe Schocks gut gerüstet ist. Mittelfristig wird mit einem stabilen Wirtschaftswachstum von rund 4 % gerechnet. Damit würde Chile erneut zu den wachstumsstärksten Volkswirtschaften Lateinamerikas zählen.

Wichtigster Wirtschaftssektor Chiles ist der Bergbau. Der Staat verfügt über die weltweit grössten Kupferreserven und nimmt auch bei etlichen weiteren mineralischen Rohstoffen eine führende Position ein. In den letzten Jahren stiegen ausserdem die Ausfuhren der Land-, Fisch- und Forstwirtschaft markant an. Aufgrund der breiten Palette an Produkten ist die Nahrungsmittelindustrie heute der zweitwichtigste Exportsektor des Landes. Weitere Wachstumsmärkte neben dem Bergbau- und dem Energiesektor sind Tourismus, Infrastruktur und die Wasserwirtschaft. Der wirtschaftliche Wohlstand des Landes wirkt sich auch auf den Lebensstandard der Bevölkerung aus. Chile gehört zu den am weitesten entwickelten Schwellenländern. Gemäss dem Human Development Index 2013 des United Nations Development Programme erreicht Chile den besten Rang in der Region und überholt mit Portugal erstmals ein entwickeltes Land.

Aufstrebender Wirtschaftsstandort

Die chilenische Hauptstadt Santiago verfügt über alle wichtigen harten und weichen Standortfaktoren, die eine Stadt zu einem begehrten Wohn- und Arbeitsort machen. Überdurchschnittliche Wirtschaftskraft, politische Macht, nationale und internationale Verkehrsverbindungen wie auch zahlreiche Bildungs- und Kultureinrichtungen ziehen gleichermaßen Arbeitskräfte und eine kaufkräftige Oberschicht an. Auch ist die Hauptstadt eine der wenigen Metropolen, bei denen Badespass und Wintersport so nahe beieinander liegen. In einem Radius von rund 100 Kilometern finden sich sowohl reizvolle Badeorte als auch die Skigebiete der Anden. Alle diese Faktoren machen die Stadt zu einem attraktiven Wirtschaftsstandort, den Unternehmen als Zentrum für ihre Lateinamerika-Aktivitäten wählen.

Ähnlich wie die Volkswirtschaft zeigt auch der Büromarkt in Santiago grosse Stabilität. Angebot und Nachfrage halten sich die Waage, die Leerstandsquoten liegen auf einem vergleichsweise tiefen Niveau – mit rund 4,3 % für Objekte der Klasse A sogar unter dem Niveau europäischer Städte wie Zürich. Blickt man zehn Jahre zurück, so liegt die Quote durchschnittlich bei knapp 5 %. Dies wirkt sich positiv auf die erzielten Büromietpreise aus, die im vergangenen Jahr um 4 % angestiegen sind. «Dank unserer profunden Analyse haben wir das Potenzial von Santiago frühzeitig erkannt und sind mittlerweile sehr gut im chilenischen Immobilienmarkt etabliert», erklärt Rainer Scherwey, Fondsmanager des Credit Suisse Real Estate Fund International (CS REF International).



Die Geschäftsimmobilie Apoquindo 5400 im Vordergrund liegt im Handels- und Finanzzentrum von Santiago und ist für den Individualverkehr bestens erschlossen.

Die 22-stöckige Liegenschaft bietet die perfekten Grundrisse für eine flexible Büronutzung und für grosszügige Verkaufs- und Lagerflächen.

Santiago ist in den letzten Jahren zu einem attraktiven Wirtschaftsstandort für internationale Unternehmen herangewachsen. Die Credit Suisse hat das Potenzial frühzeitig erkannt und ist mittlerweile gut im chilenischen Immobilienmarkt positioniert.



Mit Gold ausgezeichnet

Im Bezirk Las Condes, der sich in den letzten Jahren zum Handels- und Finanzzentrum von Santiago entwickelt hat, befindet sich die Liegenschaft Apoquindo 5400, die zum Portfolio des CS REF International gehört. Las Condes zeichnet sich durch eine Mischnutzung mit Wohn- und Geschäftshäusern inklusive Einzelhandel aus und beheimatet zahlreiche Hauptsitze der in Santiago ansässigen nationalen und internationalen Unternehmen. Die mit CHF 69,1 Mio. bewertete Geschäftsimmoblie Apoquindo 5400 ist für den Individualverkehr bestens erschlossen.

Auf 22 Stockwerken umfasst die Liegenschaft rund 20 778 m² an vermietbarer Fläche für Büronutzung und 709 m² Verkaufsfläche im Erdgeschoss. Die Grundrisse der Obergeschosse erlauben eine flexible Nutzung durch einen bis vier Mieter pro Geschoss. Hinzu kommen sieben Untergeschosse mit 652 Stellplätzen und 696 m² Lagerfläche. Als erstes Gebäude in Chile erhielt die Immobilie die Auszeichnung LEED Gold, die höchste Klassifizierung für umweltfreundliches, ressourcenschonendes und nachhaltiges Bauen. «Die Nachfrage übersteigt unsere Erwartungen. Bereits einen Monat nach Fertigstellung waren rund 70 % der Flächen vermietet», unterstreicht Rainer Scherwey die Attraktivität der Apoquindo Avenue 5400.

Kennzahlen CS REF International (Valor 1 968 511)

Ende des Geschäftsjahres	31. Dezember
Anlagevermögen (in Mio. CHF)	2 447.51
Fondsvermögen (in Mio. CHF)	2 110.99
Lancierungsdatum	01.02.2005
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} NAV) in %	1.04
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV) in %	0.95

[Mehr Informationen über CS REF International](#)



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

RAINER SCHERWEY

Fondsmanager CS REF International

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

→ rainer.scherwey@credit-suisse.com



CSA RES

Bewahren und Erneuern

Um die Ziele der 2 000-Watt-Gesellschaft zu erreichen, bedarf es vermehrt Umnutzungs- und Verdichtungsstrategien für den hiesigen Gebäudebestand. Wie aus altem Industriebau neuer Wohnraum wird, zeigen die Loft-Projekte Relais.

Jährlich werden in der ganzen Schweiz rund 16 000 Baugesuche für Neubauten bewilligt, davon 12 000 Projekte im Wohnungsbau. Die Anzahl der bewilligten Projekte für Umbauten und Erweiterungen liegt mit insgesamt rund 17 000 Bewilligungen leicht höher. Zwei Drittel davon betreffen den Wohnbau. Neben energetischen Sanierungen spielen bei vielen Projekten auch die Vergrößerung der Wohn- und Fensterflächen sowie eine neue Raumaufteilung eine wichtige Rolle. Die Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland (CSA RES) konnte mehrere geschichtsträchtige ehemalige Swisscom-Liegenschaften erwerben, um diese mit neuer Raumaufteilung umzunutzen. Derzeit umfasst das Projekt zwei Immobilien in der Stadt Zürich: an der Kreuzung Zurlinden-/Bremgartnerstrasse und an der Forchstrasse. Eine weitere ehemalige Swisscom-Immobilie an der Gewerbestrasse in Thun soll ebenfalls umgebaut werden. Die Fertigstellung ist für 2019 geplant. Erklärtes Ziel: Die einstigen, mit viel Technik bestückten Gewerbeimmobilien in moderne Lofts umwandeln, um im Sinne der Verdichtung möglichst viel Wohnraum zu schaffen.



Die 18 einzigartigen Lofts an der Kreuzung Zurlinden-/Bremgartnerstrasse sind ab Herbst/Winter 2014 bezugsbereit.

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

Flexible Raumgestaltung

Die Loft-Wohnungen verfügen über ein einzigartiges Raumgefühl. Multifunktionale Boxen trennen die Bereiche für Wohnen, Essen und Schlafen flexibel voneinander ab. In diese integriert sind Küche, Nasszellen und Reduit. Wer sich zurückziehen will, klappt aus den multifunktionalen Elementboxen einfach eine Türe heraus und verschafft sich so die gewünschte Privatsphäre. Die Lofts gibt es in unterschiedlichen Grössen – 2½-, 3½- und 4½-Zimmer – und mit unterschiedlichen Grundrissen und Deckenhöhen. Das 2½-Zimmer-Loft ist beispielsweise ideal für urbane Singles oder für Paare, die Wert auf ihren ökologischen Fussabdruck legen und daher bewusst auf etwas kleinerem Raum wohnen. Die 3½- und 4½-Zimmer-Lofts lassen sich sehr vielseitig nutzen: Wohnen kombiniert mit Home-Office, Stadtwohnung für die silberne Generation oder Heim für die unkonventionelle Kleinfamilie. Zur Grosszügigkeit des Relais-Konzepts passen auch die Serviceleistungen von LIVING SERVICES, die sich individuell zusammenstellen lassen: Sie reichen von der Reinigung über den Hemdenservice bis hin zum Pflanzengiessen während der Ferien.

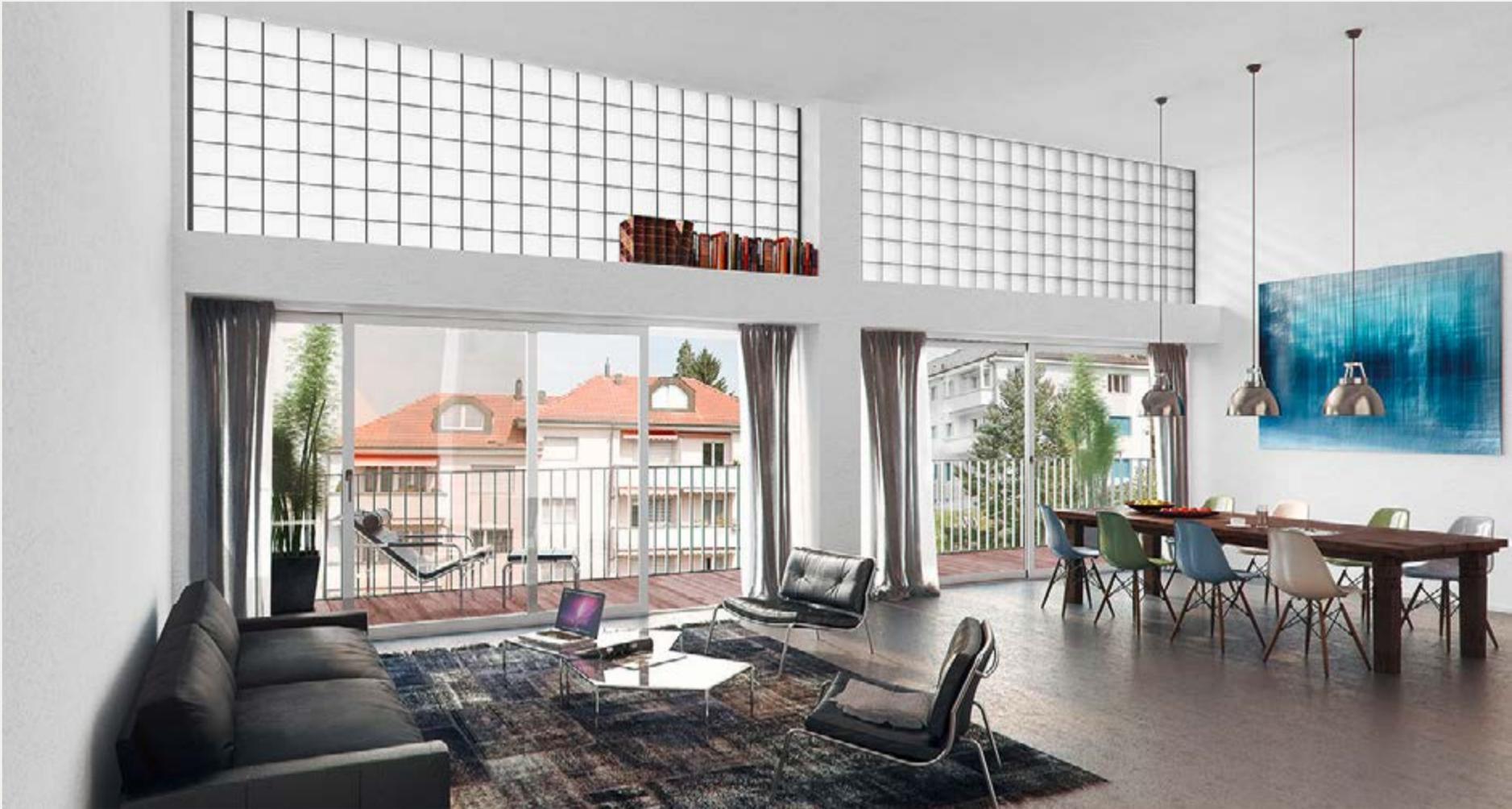
Wohnungen mit Charme in Wiedikon

Umgesetzt wird diese kreative Art des individuellen Wohnens im verkehrsberuhigten Trendquartier rund um die Weststrasse im Zürcher Kreis 3, genauer an der Kreuzung Zurlinden-/Bremgartnerstrasse. Die bestehenden Nachbargebäude werden von Grund auf umgestaltet und einer neuen Nutzung zugeführt. Die Liegenschaft besteht aus einem Ensemble von drei miteinander verbundenen, umfassend sanierten und mit zusätzlichen Etagen ergänzten Gebäuden. Das Herzstück stammt aus den 1930er-Jahren und beherbergte einst die Wählsäle für das damals noch analoge Telefonnetz. Später nutzte die neu gegründete Swisscom die Räume für modernere Telecom-Infrastruktur. Diese industrielle Geschichte lässt sich an den überhohen Fenstern in der Sichtbetonfassade der Gebäude weiterhin ablesen. Ende 2014 entstehen hier insgesamt 18 neue Wohnungen: Citylofts mit flexibler Raumunterteilung in den unteren Geschossen, wo die alten Swisscom-Säle das Ambiente weiterhin prägen. Und dank der Aufstockung wird es neu eine obere Etage geben, wo transparente Stadtwohnungen mit Weitsicht entwickelt werden. Gemäss Produktmanager Andreas Roth steigern solche Aufstockungen die Marktattraktivität massiv: «Einerseits, da Wohnraum in der Stadt Zürich immer sehr rar ist und andererseits, da Bewahren und Erneuern zur nachhaltigsten Verdichtungsstrategie der Zukunft zählen.»

Umnutzung im Quartier Hirslanden

Eine zweite Umgestaltung findet an der Forchstrasse im begehrten Zürcher Wohnquartier Hirslanden statt. Im prägnanten Gebäude der ehemaligen Swisscom-Quartierzentrale, das einst viel Technik beherbergte, werden grosszügige Loft-Wohnungen entstehen. Die vorhandenen Glasbausteine werden in die neue Fassadengestaltung miteinbezogen. Daneben werden grosszügige Öffnungen das neue Aussehen der Sichtbetonfassade prägen.

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



Aus ehemaliger Telefonzentrale wird modernster Wohnraum: Investitionen in Umnutzungsprojekte wie Relais an der Forchstrasse schaffen Mehrwert.



Ob minimalistische Eleganz, kühler Industrie-Chic oder Retro-Charme – Relais bietet viel persönlichen Gestaltungsfreiraum.

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

Für Andreas Roth macht dieser Industrie-Chic den besonderen Reiz aus: «Wer hier wohnt, profitiert nicht nur von offenen, hohen Räumen, sondern erlebt den industriellen Loft-Charakter im eigentlichen Sinne; man wohnt da, wo früher das Telefonnetz untergebracht war», erklärt er das Konzept. Für die Anlagegruppe CSA RES ist diese Art der Umnutzung des Gebäudes ein grosser Gewinn. Das Bauvolumen des Umbaus von rund CHF 15 Mio. erhöht den Verkehrswert auf lange Sicht und stärkt so die Attraktivität der Immobilie auf dem gehobenen Zürcher Markt. Die Fertigstellung ist per Juni 2015 geplant.

Flexibilität mit Mehrwert

Für die Anlagegruppe CSA RES steht bei dem Projekt Relais vor allem die Individualität im Zentrum. Denn «Loftwohnen ist für jeden und jede etwas anderes. Ob minimalistische Eleganz, industrieller Chic, modern oder eher retro – bei Relais kann man es sich nach seinen Wünschen gestalten», so Andreas Roth. Die Investitionen in verdichteten Wohnraum und flexible Umnutzungsprojekte wie Relais enthalten also eine Langzeitperspektive mit individuellem Mehrwert.

Kennzahlen CSA RES (Valor 1 312 300)

Ende des Geschäftsjahres	30. Juni
Gesamtanlagevermögen (in Mio. CHF)	6 175.95
Nettoinventarwert gesamt (in Mio. CHF)	4 602.25
Erstlancierungsdatum	01.01.2002
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} NAV) in %	0.75
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} GAV) in %	0.58

Mehr Informationen über CSA RES



Quelle: Datareport per 30. Juni 2014, Credit Suisse AG

ANDREAS ROTH

Produktmanager CSA RES

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



→ andreas.roth@credit-suisse.com

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

CSA RES Residential

Ländliche Idylle, nahe der Stadt

Mit Sanierungen und Erneuerungen lassen sich bei Wohnliegenschaften neue Potenziale erschliessen. Die Anlagegruppe CSA RES Residential hat in Bülach die Liegenschaft Friedhofstrasse saniert – mit Vorteilen für Anleger und Mieter.

Wer in Bülach lebt, profitiert vom Besten aus zwei Welten: idyllisch wohnen auf dem Land und doch ist die Stadt Zürich nicht weit entfernt. Bülach als wichtiges wirtschaftliches Zentrum der Region Zürcher Unterland bietet eine hohe Lebensqualität und ein breites Angebot für Wohnen, Arbeiten und Freizeit. Die sehr gute Standortqualität des Städtchens hat sich herumgesprochen: Die Gemeinde Bülach konnte in den vergangenen Jahren im Vergleich mit anderen Gemeinden des Kantons ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum verzeichnen und lässt Gemeinden wie Winterthur, Dübendorf oder Uster deutlich hinter sich.



Die beiden 1965 erbauten Wohnhäuser an ruhiger Lage am Ortsrand von Bülach.

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



Moderne, pflegeleichte Küchen und Bäder präsentieren sich heute in allen Wohnungen in zeitgemässem Design.

Mehr Wohnkomfort dank Sanierung

In einem ruhigen und grünen Wohnquartier am Ortsrand von Bülach, nahe der Kantonsschule und der Berufsschule, findet sich die Liegenschaft Friedhofstrasse. Sie gehört zum Portfolio der Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland Residential (CSA RES Residential). Die beiden identischen, versetzt zueinander angeordneten Gebäude umfassen 14 Mietwohnungen und sind von viel Grün umgeben. Eine umfassende Sanierung im Frühjahr 2014 hat die 1965 erbauten Wohnhäuser revitalisiert und ihnen zu einem attraktiven Erscheinungsbild verholfen. Zuvor waren die in die Jahre gekommenen Räume nicht mehr zeitgemäss. In den verwinkelten Küchen war wenig Platz vorhanden, was die Reinigung kompliziert gestaltete. Ausserdem stiegen bei der Liegenschaft in den vergangenen Jahren die Reparaturkosten und es mussten zunehmend mehr Geräte ersetzt werden.

Im Rahmen der erfolgten Sanierung erbrachte die Winterthurer Totalunternehmung p-vision AG verschiedene Arbeiten im Innen- und Aussenbereich der Liegenschaft. Alle Wohnungen erhielten neue Küchen und Bäder, welche die heutigen Bedürfnisse und Komfortansprüche erfüllen. Bei der Erneuerung der Bodenbeläge kam ein zeitgemässes Farbkonzept zur Anwendung. Die neuen Keramik-Bodenplatten und das teilweise ersetzte Eichenriemenparkett sind pflegeleicht und verschaffen den Wohnungen ein modernes Ambiente.

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

Herausforderungen gemeistert

Die erneuerte Wärmeerzeugung ist wirksamer und damit deutlich umweltfreundlicher als zuvor. Die Fassade wurde mit einer Teilinstandsetzung auf den neusten Stand gebracht. Dabei sanierten die Profis den Fassadensockel und optimierten so die Wärmebrücken. Die Hauseingänge und die Wohnungen erhielten zeitgemässe Türen, was ebenfalls zu einer energetischen Verbesserung beiträgt. Die erneuerten Balkone und Sitzplätze laden wieder zum gemütlichen Beisammensein ein.

«Wir arbeiten mit erfahrenen und konstruktiven Unternehmen zusammen, die sich mit ihrer Arbeit identifizieren und unser hohes Qualitätsverständnis teilen.»

Stephan Auf der Maur, Produktmanager CSA RES Residential

Eine Sanierung im bewohnten Zustand stellt verschiedene Herausforderungen. Das Hauptaugenmerk aller Beteiligten lag auf der Minimierung der Staub- und Lärmbelastungen für die Mieterschaft. Dieses Ziel konnte durch das gute Zusammenspiel sämtlicher Projektparteien mit einer akribischen Terminplanung und einer stetigen Optimierung der Abläufe erreicht werden. «Wir haben grossen Wert auf eine offene und transparente Kommunikation gelegt und dabei die Partnerschaft zwischen der Bauherrschaft, den Mietern und uns grossgeschrieben», erklärt Tino Steiner, Geschäftsführer und Inhaber der Firma p-vision AG.

Heute zeigen sich die vier 2-Zimmer-, die vier 3-Zimmer- und die sechs 4-Zimmer-Wohnungen in neuem Glanz. Durch den modernen Innenausbau sind sie heller und grosszügiger als zuvor. Alle diese Vorzüge wirken sich positiv aus: «Die Mieter haben sich sehr lobend über das Resultat der Sanierung geäussert. Ich bin überzeugt, dass diese Investition schlussendlich auch die Mieterbindung stärkt», sagt Stephan Auf der Maur, Produktmanager der Anlagegruppe CSA RES Residential.

Mit gutem Teamwork zum Erfolg

Ob Sanierung oder Neubauprojekt: Ein wichtiger Erfolgsfaktor ist die gute Zusammenarbeit mit Partnerfirmen aus der Baubranche. Ungeachtet der Grösse der Totalunternehmen, werden Firmen berücksichtigt, die über eine lösungsorientierte Haltung verfügen und effizient in ihrer Organisation und in ihren Arbeitsabläufen sind. «Wir arbeiten vorzugsweise mit erfahrenen und konstruktiven

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

Unternehmen zusammen, die sich mit ihrer Arbeit identifizieren und unser hohes Qualitätsverständnis teilen», erklärt Stephan Auf der Maur. Auch Tino Steiner äussert sich lobend zur Zusammenarbeit im Rahmen des Sanierungsprojektes in Bülach: «Die Abwicklung und das Teamwork waren von A bis Z fair und zielorientiert.» Die unkomplizierte und effiziente Zusammenarbeit hat zu einem gelungenen Ergebnis beigetragen, über das sich Anleger und Mieter gleichermaßen freuen können.

Die erfolgreich abgeschlossene Sanierung brachte frischen Wind in die Gebäude an der Friedhofstrasse. Und schon befinden sich die nächsten Pläne in der Realisierungsphase: Um die Ausnutzungsreserve des grossen Grundstücks zu nutzen, realisiert die Anlagegruppe CSA RES Residential unmittelbar neben der bestehenden Liegenschaft ein grosses Neubauprojekt. Der Spatenstich für 19 Wohnungen und 19 Reiheneinfamilienhäuser ist bereits erfolgt und im Oktober 2015 werden die ersten Mieter in die Neubauten einziehen.

Kennzahlen CSA RES Residential (Valor 2 522 609)

Ende des Geschäftsjahres	30. Juni
Gesamtanlagevermögen (in Mio. CHF)	660.73
Nettoinventarwert gesamt (in Mio. CHF)	454.85
Lancierungsdatum	03.07.2006
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} NAV) in %	0.92
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} GAV) in %	0.68

Mehr Informationen über CSA RES Residential



Quelle: Datareport per 30. Juni 2014, Credit Suisse AG

STEPHAN AUF DER MAUR

Produktmanager CSA RES Residential

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



→ stephan.aufdermaur@credit-suisse.com

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

CSA RES Commercial Regionales Zentrum in Versoix

Versoix soll zu einem regionalen Wirtschaftszentrum zwischen Genf und Nyon werden. Mit dem Businesspark MODULIS unterstützt die Anlagegruppe CSA RES Commercial diese Idee. Im März 2015 ist das elegante Bürogebäude bezugsfertig.

Die Genfersee-Region hat sich in den vergangenen zwei, drei Jahrzehnten wirtschaftlich enorm entwickelt. Viele Firmen sind zugezogen, neue Arbeitsplätze sind entstanden und die Büro- und Gewerbeflächen schossen in zahlreichen Agglomerationsgemeinden nur so aus dem Boden. Auch Versoix hat von diesen Wachstumsschüben profitiert, allerdings etwas weniger stark als die Agglomerationsgemeinden im Süden und Westen Genfs.



Der Businesspark MODULIS bietet eine hervorragende Umgebungsqualität und viele Parkplätze.

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



Die Räume verfügen über einen hohen Innenausbaustandard und lassen sich flexibel nutzen.

Was die Bevölkerungsentwicklung angeht, so verlief die Entwicklung in Versoix nicht wesentlich anders als in den übrigen Gemeinden im Genferseebogen: Im Jahr 1800 lebten in Versoix 750 Menschen. Es brauchte ganze 100 Jahre, um die Bevölkerung zu verdoppeln. Dann ging es immer rascher. 1950 waren es bereits 2 471 Menschen; im Jahr 2000 zählte die Gemeinde 10 309 Personen und heute sind es gar 13 212 Einwohner.

Was wird die Zukunft bringen?

Der flächenmässig relativ kleine Kanton Genf kommt schon heute auf eine beachtliche Wohnbevölkerung von rund 477 000 Köpfen. Und es sollen noch mehr werden. Denn die Szenarien des Kantons gehen von einem kontinuierlichen Bevölkerungswachstum aus – und damit implizit auch von wirtschaftlichem Wachstum. Im zurückhaltenden Szenario haben die Prognostiker errechnet, dass die Bevölkerung bis zum Jahr 2040 um 12,3 % wächst. Im dynamischen Szenario betrüge die Zunahme gar 29,5 %, was einer Bevölkerung von 618 492 Menschen entsprechen würde. Der berühmteste Einwohner von Versoix, der französische Philosoph Voltaire (1694–1778), hätte auf solche Voraussagen wohl geantwortet: «Das wahrste Wort der Menschensprache heisst: vielleicht.» Vielleicht kommt es nämlich auch ganz anders.

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

Zumindest wenn man die aktuelle Entwicklung der Bautätigkeit für Geschäftsliegenschaften betrachtet, könnte es tatsächlich anders laufen. Die Bautätigkeit hat sich nämlich bei Büros und Geschäften abgeschwächt. «Im Kanton Genf ging 2013 die Bautätigkeit im Vergleich mit 2012 um markante 30 % zurück», sagt Stephan Auf der Maur, Produktmanager der Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland Commercial (CSA RES Commercial). «Doch die Bautätigkeit von 2013 bewegte sich im Büro- und Gewerbebereich trotz des Rückganges immer noch im Durchschnitt der letzten fünf Jahre», relativiert er.

Für den Produktmanager ist auf mittlere und lange Sicht die wirtschaftliche Dynamik der Genfersee-Region ungebrochen – auch jene von Versoix, das nur zehn Kilometer von der Kantonshauptstadt entfernt liegt und verkehrsmässig gut erschlossen ist. Deshalb hat die Anlagegruppe CSA RES Commercial vor zwei Jahren an der zentralen Route de Suisse ein grosses Areal erworben, auf dem derzeit der Businesspark MODULIS entsteht.

Ein hart umkämpfter Markt

Auch wenn gegenwärtig im Bürobereich das Angebot in der Genfersee-Region grösser ist als die Nachfrage, sieht Stephan Auf der Maur für den Businesspark MODULIS gute Chancen. «Wenn die Leerstände tendenziell zunehmen, erhalten die Qualität des Gebäudes, die Lage und natürlich auch der Mietzins eine umso grössere Bedeutung», sagt der Produktmanager. Und diesbezüglich verfügt der Businesspark MODULIS auf dem hart umkämpften Immobilienmarkt über gute Karten:

- Mit der Einbettung in eine Parklandschaft und der Nähe zum See besitzt MODULIS eine hervorragende Umgebungsqualität.
- Die Lage an der zentralen Route de Suisse verschafft dem architektonisch eleganten Bürogebäude eine hohe Visibilität und lässt die Besucher den Businesspark leicht finden.
- Im Quervergleich zur übrigen Genfersee-Region sind die Mietzinse attraktiv.
- Der Businesspark weist einen hohen Innenausbaustandard auf und bietet äusserst flexible Nutzungsmöglichkeiten für regionale wie internationale Unternehmen.
- Gute Verkehrsanbindungen sind vorhanden: naher Autobahnanschluss, Bahnhof in Gehdistanz und die Bushaltestelle unmittelbar vor dem Gebäude.
- Im Gegensatz zu vielen anderen Bürogebäuden der Region besitzt MODULIS eine grosse Anzahl Parkplätze.
- Die Nachhaltigkeitskriterien sind eingehalten – MODULIS verfügt über das Minergie® Zertifikat und zusätzlich über das Label «greenproperty Gold».
- Die Gesamtmietfläche beträgt 10 878 m². Sie ist in grössere und kleinere Einheiten unterteilbar (ab Flächen von 400 m²).

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

Sabine Dubois ist Wirtschafts- und Standortförderin der Stadt Versoix. Für sie ist das Ziel der strategischen Entwicklung der Gemeinde klar: «Wir wollen zwischen Genf und Nyon ein neues Zentrum für die regionale Wirtschaft werden. Dafür liegen wir geographisch genau richtig.» Beim Businesspark MODULIS gefällt ihr, dass das neue Gebäude mit seiner grünen Umgebung den künftigen Mietern eine hohe Lebens- und Arbeitsqualität bietet. «Versoix», sagt sie, «ist noch immer eine ländlich geprägte Stadt.» Das hat gegenüber Genf oder Lausanne viele Vorteile: weniger Verkehr, mehr Möglichkeiten, interessante Geschäfts- und Büroräume sowie Wohnungen für die Mitarbeiter zu finden, und mehr Erweiterungspotenzial, wenn es darum geht, den eigenen Betrieb räumlich zu vergrössern.

Angenehmes Umfeld

Für das eine oder andere zuwanderungswillige Unternehmen mag noch etwas anderes eine Rolle spielen. Nämlich die Gewissheit, dass in Versoix alles viel persönlicher abläuft. Sabine Dubois sagt: «Versoix fördert die Entwicklung der Unternehmen in der Region und pflegt mit jedem einzelnen einen guten und direkten Kontakt.»

Kennzahlen CSA RES Commercial (Valor 11 354 362)

Ende des Geschäftsjahres	30. Juni
Gesamtanlagevermögen (in Mio. CHF)	1 107.81
Nettoinventarwert gesamt (in Mio. CHF)	761.63
Lancierungsdatum	01.07.2010
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} NAV) in %	0.74
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} GAV) in %	0.55

Mehr Informationen über CSA RES Commercial



Quelle: Datareport per 30. Juni 2014, Credit Suisse AG

STEPHAN AUF DER MAUR

Produktmanager CSA RES Commercial

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



→ stephan.aufdermaur@credit-suisse.com

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

CSA RE Germany

Erste Immobilien akquiriert

Deutsche Immobilien zeichnen sich durch geringe Renditeschwankungen und eine stabile Wertentwicklung aus. Zu Nutzen macht sich dies die neu gegründete CSA RE Germany. Die ersten vielversprechenden Liegenschaften sind akquiriert.

Seit Mai dieses Jahres ist die Anlagegruppe CSA Real Estate Germany (CSA RE Germany) auf dem Markt aktiv. Das Immobilien-Anlagegefäss der Credit Suisse hat kommerzielle Liegenschaften in Deutschland im Visier. Investiert wird in attraktive Standorte mit Wertsteigerungspotenzial. Langfristige Verträge mit zahlungskräftigen Mietern sollen nachhaltige Erträge sichern.

Im Unterschied zu anderen europäischen Volkswirtschaften konzentrieren sich in Deutschland die Wirtschaftsstandorte dank der stark mittelständisch geprägten Unternehmensstruktur nicht auf wenige Metropolen. Deshalb kommen für die Anlagegruppe CSA RE Germany neben den Grossstädten auch diverse regionale Zentren und klassische Mittelstädte in Frage. Seit Juli 2014 konnte sie drei vielversprechende Liegenschaften erwerben. Produktmanagerin Francisca Fariña Fischer ist zuversichtlich: «Diese drei Objekte passen hervorragend zu unserer Anlagestrategie. Mit den Akquisitionen konnte der Grossteil der Anlagesumme bereits nach sehr kurzer Zeit investiert werden.»

Frankfurt: dynamische Finanzmetropole

Die erste Neuerwerbung befindet sich in Frankfurt, dem Zentrum der Rhein-Main-Region. Die zwischen den beiden Flüssen gelegene Gegend ist einer der reichsten und wichtigsten Wirtschaftsräume Europas und gilt als einer der weltweit führenden Finanzplätze. Neben der Europäischen Zentralbank und der Deutschen Bundesbank haben auch die Frankfurter Börse und mehrere deutsche Grossbanken ihre Hauptsitze in der Region. Insgesamt sind 224 Banken in Frankfurt vertreten, darunter 157 Auslandsbanken. Gemessen an seinen 700 000 Einwohnern verfügt Frankfurt über enorme Büroflächen: 10,3 Mio. m² stehen allein in der Stadt zur Verfügung.

Das neu erworbene achtstöckige Gebäude liegt an der Feldbergstrasse 35 im prestigeträchtigen Frankfurter Westend-Quartier und umfasst 7 084 m² vermietbare Fläche. Auf dem Grundstück befinden sich auch eine zweigeschossige Tiefgarage mit 64 Parkplätzen sowie zehn Aussenparkplätze. Die Immobilie besteht aus zwei miteinander verbundenen Bauteilen und wurde 1972 erstellt. 2008 folgte eine umfassende Innen- und Aussenrenovation.

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

Der Frankfurter Flughafen liegt 15 Autominuten entfernt, der Frankfurter Hauptbahnhof mit Anschluss ans europäische Hochgeschwindigkeitsnetz und Verbindungen in alle europäischen Zentren ist in zehn Autominuten zu erreichen. Die U-Bahnstation Westend liegt zudem in Gehdistanz.

Hauptmieter sind zurzeit eine international tätige Anwaltskanzlei sowie einer der grössten deutschen Immobilienmakler. Beide belegen je rund 1 400 m² Bürofläche. Drei weitere Mieter – ein Personalvermittler, eine Beteiligungsgesellschaft und eine Unternehmensberaterin – nutzen kleinere Büroflächen. Damit sind derzeit 62 % der vorhandenen Büroflächen vermietet. Francisca Fariña Fischer ist überzeugt, dass die noch freien Flächen schon bald vermietet werden können: «Die Liegenschaft befindet sich an einer Toplage von Frankfurt und hat repräsentativen Charakter. Wir gehen von einer Vollvermietung per Ende 2015 aus.»



Die neu erworbene Geschäftsimmoblie befindet sich an prestigeträchtiger Lage in der Finanzmetropole Frankfurt.

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

Die Frankfurter Immobilie besteht aus zwei miteinander verbundenen Bauteilen und wurde 2008 innen und aussen umfassend renoviert.



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



Diversifizierte Mieterschaft im Kontorhaus am Holzdamm 57 in Hamburg.

Hamburg: diversifiziert und vollständig vermietet

Ebenfalls neu im Portfolio der Anlagegruppe CSA RE Germany befindet sich seit September 2014 das Kontorhaus in Hamburg. Das Gebäude umfasst 3 081 m² vermietbare Fläche, davon 2 785 m² für Büronutzung. 297 m² entfallen auf Lager- beziehungsweise Terrassenfläche. Die hauseigene Tiefgarage bietet 20 Einstellplätze.

Für die Hansestadt spricht die stark diversifizierte Wirtschaftsstruktur. Nach Rotterdam ist Hamburg der zweitgrösste europäische Hafenstandort. Gleichzeitig gehört die norddeutsche Stadt zu den wichtigsten deutschen Medien- und Verlagsstandorten. Auch die Finanzbranche ist präsent: Hamburg ist der zweitgrösste deutsche Banken- und der drittgrösste deutsche Versicherungsstandort.

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

Der Branchenmix zeigt sich auch im Mieterspiegel: Die vier Unternehmen sind allesamt in unterschiedlichen Branchen tätig. Als grösster Mieter belegt ein Gastro-Franchisegeber 1 721 m² Fläche, welche von diesem als Hauptsitz genutzt werden. Eine Marketingagentur belegt 676 m², kleinere Flächen werden von einem Vertreter von Druckzubehör und von einer international tätigen, börsenkotierten Reederei genutzt. Damit ist die Liegenschaft vollständig vermietet.

Die zentrale Lage am Holzdamm 57 zwischen Aussenalster und dem Hamburger Hauptbahnhof sichert eine gute Erreichbarkeit. Der Hamburger Flughafen liegt ebenfalls nur 15 Autominuten entfernt.

Stuttgart: stabile Aussichten

Eine weitere Akquisition der CSA RE Germany befindet sich in der Hauptstadt Baden-Württembergs, an der Heilbronnerstrasse 172 in Stuttgart. Die Liegenschaft im Stuttgarter Norden ist bis mindestens Ende Oktober 2024 an das Bundesland Baden-Württemberg vermietet, welches dort das Landesinstitut für Schulentwicklung einquartiert hat.



Dem Mieter stehen insgesamt 7 405 m² Fläche und eine eigene Tiefgarage in der Stuttgarter Liegenschaft zur Verfügung.

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

Das Gebäude umfasst 7 405 m² Fläche, davon 6 934 m² Büro- und 471 m² Lagerfläche. Dazu kommen 130 Einstellplätze in der hauseigenen Tiefgarage.

Produktmanagerin Francisca Fariña Fischer sieht gute Renditeaussichten: «Das Bundesland Baden-Württemberg ist ein Top-Mieter, der langfristig nachhaltige Erträge garantiert.»

Die Leerstandsrate in Stuttgart beträgt 5,5 %. Europaweit ist dies ein Spitzenwert: Nur Luxemburg schlägt diese Marke. Zwar liegen die Büromieten in Stuttgart leicht unter den Werten anderer deutscher Zentren, allerdings sind sie im Vergleich auch weniger volatil.

Lancierung CSA RE Germany (Valor 235 477 517)

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

Mehr Informationen über CSA RE Germany



*Wert vom 30. Juni 2014.

Zukünftige Renditeangaben und Finanzmarktszenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende und zukünftige Ergebnisse.

FRANCISCA FARINA FISCHER

Fondsmanagerin CSA RE Germany

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



→ francisca.farinafischer@credit-suisse.com

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

Erfolge im Nachhaltigkeits-Ranking

Nachhaltigkeit ist messbar. Seit einigen Jahren hat sich der Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) etabliert. Weltweit nehmen derzeit 637 Immobilienfirmen und Fondsmanager an dieser Benchmark-Initiative teil. Damit unterziehen sich insgesamt rund 56 000 Liegenschaften im Wert von USD 2,1 Bio. einer umfassenden Nachhaltigkeitsprüfung. Das Real Estate Asset Management der Credit Suisse ist seit 2013 Mitglied von GRESB und hat 2014 erstmals alle seine Anlagegefässe dem Benchmarking-Pool beigefügt. GRESB macht es möglich, die Nachhaltigkeits-Performance von Immobilien-Portfolios systematisch zu erfassen und zu vergleichen. Eine zentrale Rolle spielen dabei Kennzahlen über den Energie-, CO₂-, Wasser- und Abfallverbrauch. Jene Immobilienfirmen oder Fonds, denen die Integration von Nachhaltigkeitsaspekten am besten gelingt, erhalten einen «Green Star». 2014 haben vier Produkte der Credit Suisse diese Auszeichnung erhalten.

→ **Mehr Informationen zu GRESB**



Herausgeber

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

→ credit-suisse.com/ch/realestate

Gesamtverantwortung

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

Projektleitung

Eva Randegger, Kommunikation Real Estate Asset Management der Credit Suisse AG

Gestaltung

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

→ adart.ch

Redaktion

open up AG für Kommunikation und PR, Zürich

→ open-up.ch

Übersetzung/Korrektorat

Robert Palivoda, text control, open up AG

Bildquellen

Heilbronnerstrasse 172, Stuttgart: Credit Suisse AG; Feldbergstrasse 35, Frankfurt: Credit Suisse AG; Fredy Hasenmaile: Credit Suisse AG; Visual, CS REF LogisticsPlus: Ennio Montani, Fotograf; Vittorio Magnago Lampugnani: Anne Morgenstern, Fotograf; Daniel Steffen: Credit Suisse AG; Shoppi Tivoli, Spreitenbach: Lucas Peters, Fotograf; Neumarkt, St. Gallen: Credit Suisse AG; Hallwylstrasse 71, Zürich: Swiss Interactive AG, Aarau; 777 Oak Boulevard, Houston: Credit Suisse AG; Erlenmatt, Basel: Losinge Marazzi; Neu-Oerlikon: WOKO Studentische Wohngenossenschaft; Swiss Holiday Park, Morschach: Swiss Holiday Park; Ringhof, Zürich: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie; Apoquindo 5400, Chile: Rainer Scherwey; Forchstrasse, Zürich: Apart Architektur; Friedhofstrasse, Bülach: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie; MODULIS, Versoix: Tandem; Kontorhaus, Hamburg: Credit Suisse AG; Nachhaltigkeitsbild: Credit Suisse AG; Portraits der Fondsmanager: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie

Jahrgang

2. Jahrgang

Erscheinungsweise

zweimal jährlich

Sprachen

Deutsch, Französisch

Kontakt

Kommunikation: Daniela Zulauf Brülhart

→ info.realestate@credit-suisse.com

Strategie & Beratung: Ulrich Braun

→ ulrich.braun@credit-suisse.com

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

Schwellenländer (Emerging Markets) sind die Länder, die mindestens eine der folgenden Eigenschaften aufweisen: ein gewisses Mass an politischer Instabilität, relativ unvorhersehbare Entwicklungstendenzen der Finanzmärkte und des Wachstums, ein Finanzmarkt, der sich noch im Entwicklungsstadium befindet, oder eine schwache Wirtschaft. Investitionen in Schwellenländern sind in der Regel mit höheren Risiken verbunden. Dazu zählen politische und wirtschaftliche Risiken sowie Risiken wie zum Beispiel in Bezug auf Bonität, Wechselkurse, Marktliquidität, Rechtsvorschriften, Abwicklung (Settlement), Märkte, Aktionäre und Gläubiger. Anleger sollten finanziell in der Lage und willens sein, die Risikomerkmale der in diesen Unterlagen beschriebenen Investitionen zu akzeptieren.

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

Die Immobilienfonds Credit Suisse Real Estate Fund Siat, Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss, Credit Suisse Real Estate Fund Global, Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus, Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus, Credit Suisse Real Estate Fund Green Property, Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality sind Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz für kollektive Kapitalanlagen.

Der CS REF International ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG) für qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 KAG und Art. 6 KKV.

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

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

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

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

Alle Rechte vorbehalten.

CREDIT SUISSE AG

Real Estate Asset Management

Sihlcity – Kalandersplatz 5

CH-8045 Zürich

Schweiz

→ credit-suisse.com/ch/realestate



REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT

Wer genau hinsieht, entdeckt unsere Sehenswürdigkeiten.

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

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

credit-suisse.com/ch/realestate