

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 2 000-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:** Geschäftsimmobilie, 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 domizillierte 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](mailto: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](mailto: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.

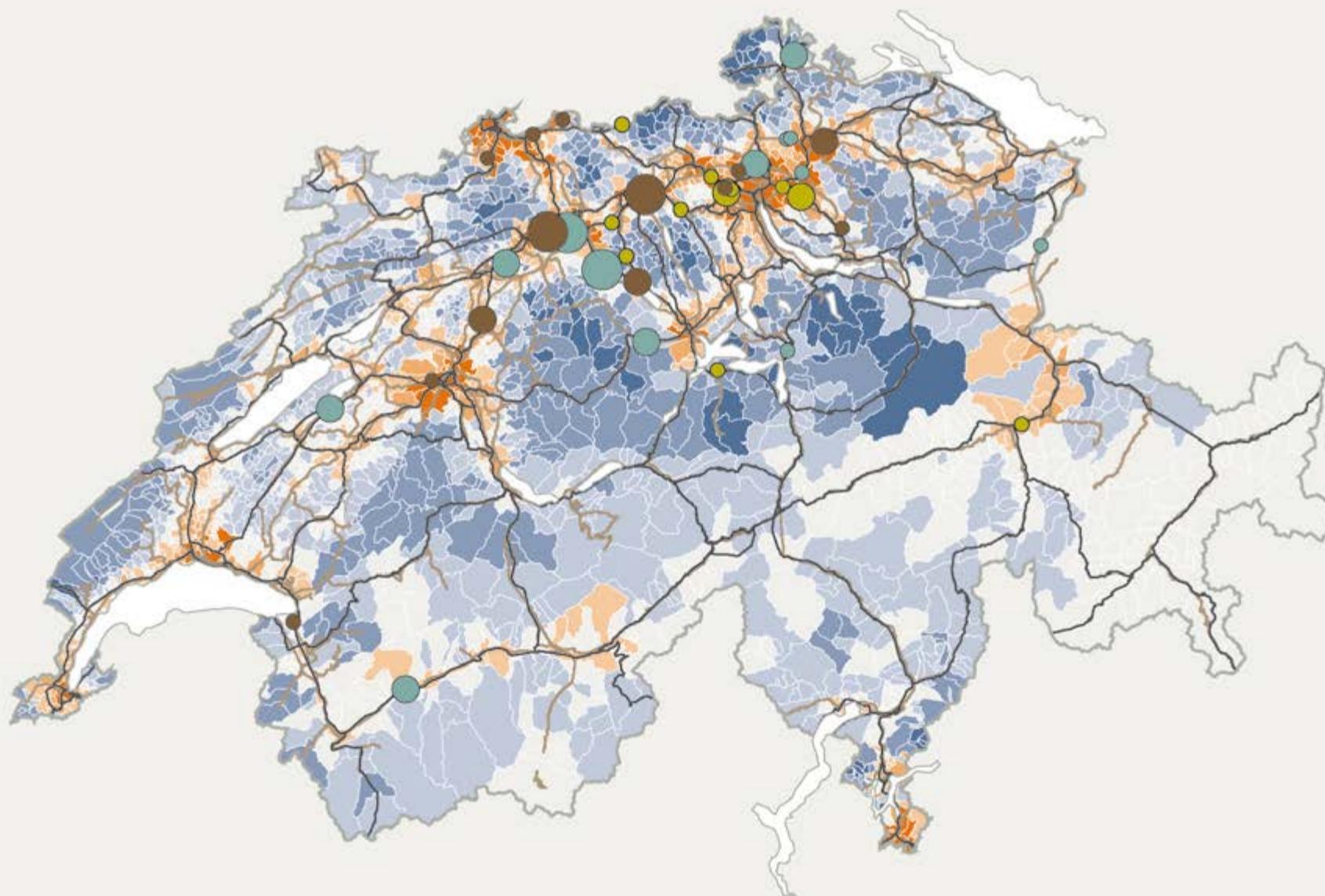
Die Logistikprojekte dienen mehrheitlich dem Eigenbedarf. Neben Logistikunternehmen und Detailhändlern ist vor allem auch das produzierende Gewerbe auf Logistiklösungen angewiesen. Zum Beispiel die Pilatus Flugzeugwerke, die an ihrem Standort in Stans für den neuen Businessjet PC-24 ein Logistikzentrum 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 <sub>REF</sub> NAV) in %	1.02
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> 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](mailto: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 Interwiss 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 Textilhochschule 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 Textilhochschule 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 Textilhochschule 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 Textilhochschule 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 Textilhochschule 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <sub>REF</sub> NAV) in %	0.99
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> 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](mailto: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 Leerstandszielfern 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.



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















## 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 <sub>REF</sub> NAV) in %	0.86
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> 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](mailto: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.»









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
Fondbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> NAV) in %	0.78
Fondbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> 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**















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](mailto:lampugnani@arch.ethz.ch)

→ [lampugnani.arch.ethz.ch](http://lampugnani.arch.ethz.ch)



























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](mailto: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.

















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 m<sup>2</sup> Fläche, welche von diesem als Hauptsitz genutzt werden. Eine Marketingagentur belegt 676 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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.











## REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT

# Wer genau hinsieht, entdeckt unsere Sehenswürdigkeiten.

Clever diversifizieren mit Auslandimmobilien:  
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](http://credit-suisse.com/ch/realestate)