

# Novum

## **Immobilienanlagen auf einen Blick**

Nummer 2 | Oktober 2015

### **Photovoltaik**

Neues Projekt mit Vorreiterrolle

### **Immobilienmarkt**

Investitionsbedarf im Gesundheitswesen

### **Kreis 5, Zürich**

Moderner Zeitgeist in altehrwürdiger  
Liegenschaft



Titelseite: Fassade der Geschäftsliegenschaft «Plattform»,  
Zug, aus dem Portfolio des CS REF Interwiss  
Diese Seite: Aussenaufnahme des Büro-Komplex Business  
Park Terre Bonne im Kanton Waadt, aus dem Portfolio  
des CS REF Green Property

# Nachhaltig über die Ökologie hinaus





# Editorial

## Liebe Leserinnen, liebe Leser



Nachhaltige Anlagen sind in aller Munde – und damit auch das Thema Ökologie. Das ist auch bei unseren Investitionen so. Deshalb stellen wir in dieser Ausgabe zwei Projekte vor, welche die Ziele der 2 000-Watt-Gesellschaft erfüllen. Eines in St. Gallen, das andere in Winterthur. Und wir zeigen anhand von Fakten, was Photovoltaik zu leisten vermag.

Für uns beschränkt sich nachhaltiges Investieren aber nicht auf ökologische Aspekte. Die langfristige Perspektive und die Ganzheitlichkeit stehen im Vordergrund. Denn eine Immobilie prägt ihr Umfeld, setzt Trends und sie erfüllt eine wichtige gesellschaftliche Rolle.

## Investitionen mit grossem Potenzial für Anleger, Umwelt und Gesellschaft

Der Bedarf an Pflege- und Gesundheitsimmobilien steigt weiter an. Es herrscht ein Investitionsstau. Aus Anlegersicht mit einer langfristigen Perspektive lohnt es sich deshalb, in diesem Umfeld zu investieren. Und die Credit Suisse kann als Partner im angeschlagenen Gesundheitswesen eine wichtige Rolle mit innovativen und nachhaltigen Finanzierungslösungen übernehmen. Eine Win-win-Situation. Für die Anleger und für die Gesellschaft.

Ich wünsche Ihnen eine spannende Lektüre.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'BS' or similar initials, written in a cursive style.

Beat Schwab  
Leiter Real Estate Investment Management Schweiz



## Im Fokus Photovoltaik steigert Immobilienwert

140 Liegenschaften wurden bezüglich ihres Potenzials für Photovoltaik-Anlagen analysiert. 18 erfüllten alle Kriterien und wurden entsprechend ausgerüstet. Ein Blick auf den Nutzen anhand konkreter Zahlen.

[➤ Mehr erfahren](#)



## Immobilienmarkt Wachstumspotenzial im Gesundheitswesen

Demografie, steigende Ansprüche der Patienten und medizinischer Fortschritt prägen das Gesundheitswesen. Bis 2040 werden folglich hohe Investitionen in Gesundheitsimmobilien notwendig sein. Eine Chance für Anleger.

[➤ Mehr erfahren](#)



## Kreis 5, Zürich Totalsanierung bringt Wertsteigerung

Eine Liegenschaft aus dem Jahr 1899 im Zürcher Trendquartier beim Limmatplatz wurde komplett saniert. Das Fazit: Mehr Qualität für die Bewohner und gleichzeitige Stärkung der Ertragskraft.

[➤ Mehr erfahren](#)



## Rapelli SA, Stabio Hochmoderne Produktionsstätte

9 000 Tonnen Fleisch werden von Rapelli jährlich zu Mortadella, Salami oder Rohschinken verarbeitet. Glauco Martinetti, CEO der Rapelli SA, äussert sich zum neuen Mietvertrag bis 2031 mit der Anlagegruppe CSA RES Commercial.

[➤ Mehr erfahren](#)

---

## Im Fokus

Sonnenenergie gewinnbringend nutzen

---

## Immobilienmarkt

In Gesundheitsimmobilien steckt Potenzial

---

## Immobilienanlagegefässe im Überblick

### Private und qualifizierte Anleger

---

#### CS REF Siat

Anlagefokus: Wohnimmobilien / Investitionsraum: Schweiz

---

#### CS REF Interswiss

Anlagefokus: Kommerzielle Immobilien / Investitionsraum: Schweiz

---

#### CS REF Global

Anlagefokus: Auslandsimmobilien / Investitionsraum: International

---

#### CS REF LivingPlus

Anlagefokus: Wohnen mit Service / Seniorenimmobilien / Investitionsraum: Schweiz

---

#### CS REF PropertyPlus

Anlagefokus: Neubau-Immobilien / Investitionsraum: Schweiz

---

#### CS REF Green Property

Anlagefokus: Nachhaltige Immobilien / Investitionsraum: Schweiz

---

#### CS REF Hospitality

Anlagefokus: Hospitality-Immobilien / Investitionsraum: Schweiz

---

### Qualifizierte Anleger\*

---

#### CS 1a Immo PK\*\*

Anlagefokus: Gemischtes Immobilienportfolio / Investitionsraum: Schweiz

---

#### CS REF International

Anlagefokus: Auslandsimmobilien / Investitionsraum: International

---

#### CS REF LogisticsPlus

Anlagefokus: Logistikimmobilien / Investitionsraum: Schweiz

---

## Steuerbefreite Schweizer Vorsorgeeinrichtungen\*\*\*

---

### CSA RES

Anlagefokus: Gemischtes Immobilienportfolio / Investitionsraum: Schweiz

---



### CSA RES Commercial

Anlagefokus: Kommerzielle Immobilien / Investitionsraum: Schweiz

---



### CSA RES Residential

Anlagefokus: Wohnimmobilien / Investitionsraum: Schweiz

---



### CSA RE Germany

Anlagefokus: Immobilien Deutschland / Investitionsraum: Deutschland

---



---

## Letzte Seite

Green Star Awards

Auszeichnung für acht nachhaltige Immobilienfonds



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

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

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



Das Real Estate Investment Management der Credit Suisse nimmt bei der CO<sub>2</sub>-Reduktion im Schweizer Immobilienmarkt eine Vorreiterrolle ein. Mit einem Photovoltaik-Projekt beschreitet es neue Wege.

# Sonnenenergie gewinnbringend nutzen





Der weltweite Energieverbrauch stieg in den vergangenen 60 Jahren stark an. Der Verbrauch fossiler Energieträger führte zu einer starken Zunahme der globalen CO<sub>2</sub>-Emissionen, was sich massgeblich auf die globale Erwärmung auswirkt. Die 2011 in der Schweiz verabschiedete Energiestrategie von Bundesrat und Parlament setzt unter anderem auf eine ausgewogene Ausschöpfung der erneuerbaren Energien. Damit sind die Weichen für die nächsten Dekaden gestellt. In den kommenden Jahren werden nach und nach die entsprechenden Gesetze, Verordnungen, Steuern und Lenkungsabgaben folgen.

Die Stossrichtung der Energiestrategie beeinflusst private Investoren im Schweizer Immobilienmarkt auf verschiedenen Ebenen. Denn Gebäude tragen zu mehr als einem Drittel zum globalen Verbrauch von Primärenergie und zu rund einem Viertel zu den vom Menschen verursachten Treibhausgasemissionen bei. Eine nachhaltige Entwicklung ist folglich nur dann umsetzbar, wenn auch das CO<sub>2</sub>-Reduktionspotenzial im Immobilienbereich ausgeschöpft wird.

## Gebäude auf die Energie-Zukunft vorbereiten

Das Real Estate Investment Management der Credit Suisse verfolgt bereits seit 2008 eine nachhaltige Immobilienstrategie. Sie basiert unter anderem auf der Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte sowie der Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen und des Energieverbrauchs. Dies aus der Überzeugung heraus, dass Immobilienanlageprodukte, die eine fortschrittliche Nachhaltigkeitsstrategie verfolgen, besser für die Herausforderungen der Zukunft, wie ein effizienterer Umgang mit Ressourcen oder regulatorische Änderungen, gewappnet sind. Folglich dürften sich deren Portfolios langfristig besser als der Markt entwickeln und gleichzeitig zur politischen Zielerreichung der CO<sub>2</sub>-Reduktion beitragen. Vorausblickende Immobilieninvestoren sollten künftig verstärkt darauf achten, die Energieeffizienz ihrer Liegenschaften zu verbessern, den Energieverbrauch zu senken und damit auch den CO<sub>2</sub>-Ausstoss zu reduzieren.

In jüngster Zeit tritt die Gebäudeenergieeffizienz als Folge der langfristig steigenden Energiepreise und der allgemeinen Diskussionen zum Klimawandel verstärkt in den Fokus. Nachhaltiges Bauen hat weiter an Bedeutung gewonnen, da es auch einen realen Einfluss auf den Immobilienwert hat. Neben der Senkung des Energieverbrauchs eines Gebäudes sollte eine zukunftsfähige Strategie aber auch auf die Stärkung erneuerbarer Energieformen zielen. Entsprechend hat das Real Estate Investment Management ein umfassendes Projekt im Bereich Photovoltaik lanciert. Dabei wurden bis Ende September 2015 18 Liegenschaften im Besitz der eigenen Immobilienanlageprodukte mit Photovoltaik-Anlagen ausgerüstet.

## Photovoltaik als Gewinn für Gebäude

Während die Wasserkraft in der Schweiz traditionell eine starke Position hat, ist die Photovoltaik-Technologie erst auf dem Vormarsch. 19 Staaten weltweit, darunter auch die Schweiz, produzieren mit Photovoltaik-Anlagen, auch Solarkraftwerke genannt, derzeit mehr als 1 % ihres jährlichen Strombedarfs. Spitzenreiter sind Italien, Griechenland und Deutschland mit Anteilen von über 7 %.



In der Schweiz verläuft die Entwicklung bisher langsamer als in den benachbarten Ländern. Der Anteil Solarstrom am Stromverbrauch betrug Ende 2014 rund 1,5 % und wird bis Ende 2015 auf 2 % steigen. Die hiesige Photovoltaik-Branche hat mit 6 000 Arbeitsplätzen und einem Jahresumsatz von rund CHF 1 Mia. im Jahr 2013 bereits eine gewisse wirtschaftliche Bedeutung erlangt. Geprägt wird sie derzeit aber noch stark von privaten Akteuren.

## «Photovoltaik-Anlagen leisten einen wertvollen Beitrag zur Rentabilität der Liegenschaften und zum schonenden Umgang mit Ressourcen.»

Marcus Baur, Projektleiter «Photovoltaik» im Real Estate Investment Management

Mit seinem Engagement im Bereich Photovoltaik will das Real Estate Investment Management die Chancen nutzen, die sich in dem aufstrebenden Markt ergeben, und bei institutionellen Investitionen in diesem Bereich eine Vorreiterrolle einnehmen. Marcus Baur, Projektleiter «Photovoltaik» im Real Estate Investment Management, sieht auch ökonomische Vorteile: «Photovoltaik-Anlagen leisten einen wertvollen Beitrag zur Rentabilität der Liegenschaften, weil die Stromeinspeisung ins Netz einen zusätzlichen Ertrag zu Gunsten der Liegenschaften bzw. der Anleger erbringt.»

### Erneuerbarer Strom für rund 2 000 Haushalte

Das Real Estate Investment Management verwaltet schweizweit über 1 000 Liegenschaften mit teilweise grossen Flachdächern, die prädestiniert sind für den Betrieb von Photovoltaik-Anlagen. In den vergangenen Jahren wurden 140 dieser Liegenschaften auf ihre Eignung für die Installation von Photovoltaik-Anlagen analysiert. Damit durch die Anlagen keine grösseren Unterhaltskosten entstehen, wurden die Dächer sorgfältig auf eine genügende Tragfähigkeit und Dichtigkeit geprüft. Zudem legte eine Reihe von Investitionskriterien klar fest, welchen Energieertrag und finanziellen Beitrag eine Photovoltaik-Anlage erbringen muss, damit sie gebaut wird. Von den analysierten Liegenschaften erfüllten 18 Gebäude sämtliche Kriterien. Sie verteilen sich über alle Landesteile – vom Bodensee bis zum Genfersee.

Die Anschaffung und Installation der 18 Photovoltaik-Anlagen erforderte Investitionen im Umfang von rund CHF 14 Mio. Würden alle Anlagen aneinander gereiht, bedeckten sie eine Gesamtfläche von 44 950 m<sup>2</sup>, was rund 7 Fussballfeldern gleichkommt. Die Anlagen produzieren gesamthaft Strom im Umfang von rund 6 Megawattstunden. Dies entspricht in etwa dem Stromverbrauch von 2 000 4-Personen-Haushalten in der Schweiz. Die gewonnene Energie wird vollumfänglich in das Stromnetz eingespeisen und es erfolgt eine entsprechende Kostengutschrift durch die Energieversorger. Die kostendeckende Einspeisevergütung des Bundes sichert zusätzlich die Rentabilität der Anlagen.





## Photovoltaik-Anlage im Business Park

Eine der neu installierten Photovoltaik-Anlagen steht in der Gemeinde Eysins im Kanton Waadt. Der dortige Business Park Terre Bonne ist ein hochwertiger Büro-Komplex bestehend aus mehreren Gebäuden. Mit seiner modernen und modularen Architektur richtet sich der Business Park vor allem an innovative, multinationale Hightech-Firmen. Das Bürogebäude Terre Bonne A2 im Besitz des Credit Suisse Real Estate Fund Green Property (CS REF Green Property) bietet eine Mietfläche von 7 755 m<sup>2</sup> und ist langfristig vermietet. Auf dem Dach wurde im Sommer 2015 eine Photovoltaik-Anlage installiert. «Für den Standort sprachen das Flachdach mit viel freier Fläche und die wenigen Verschattungen durch Gebäude in der Umgebung. Eysins verfügt ausserdem über eine gute jährliche Sonneneinstrahlung», erklärt Stephan Etterlin von Implenia Schweiz, der für die Planung und Baubegleitung des Gesamtprojektes verantwortlich war.

Auf diesem Dach installierte die international tätige Firma Tritec in vierwöchiger Arbeit 852 Solarmodule aus polykristallinem Silizium. Geschäftsführer Roland Hofmann erklärt: «Dieses Modul eignet sich durch ein optimales Preis-Leistungs-Verhältnis ideal für den Bau grosser Solarkraftwerke und erzielt auch bei geringerem Lichteinfall optimale Ertragswerte.» Auch die Planungs- und Installationsarbeiten haben einen massgeblichen Einfluss auf die Laufzeit und den Ertrag der Gesamtanlage: «Eine solche Photovoltaik-Anlage ist extremen Wetterbedingungen und grossen Temperaturschwankungen ausgesetzt, die Komponenten müssen diesen Anforderungen entsprechen und sorgfältig installiert werden», erläutert Roland Hofmann.

Die fertiggestellte Photovoltaik-Anlage in Eysins weist eine Gesamtfläche von rund 1 400 m<sup>2</sup> auf. Sie wird künftig jährlich einen Energieertrag von 240 000 Kilowattstunden erbringen. Oder mit anderen Worten: Sie wird jährlich 80 4-Personen-Haushalte mit Strom versorgen und 167 Tonnen CO<sub>2</sub> einsparen (Erdöläquivalent).



**Das Schweizer Gesundheitswesen wächst rasant. Die Gründe: breiter Wohlstand, höhere Ansprüche der Patienten, medizinisch-technologischer Fortschritt, wachsende Bevölkerung und nicht zuletzt eine markant steigende Lebenserwartung. Die Konsequenz: Bis 2040 braucht das Land viele neue Gesundheitsimmobilien. Allein bei den Pflegeimmobilien besteht ein Investitionsbedarf von jährlich CHF 700 Mio.**

# In Gesundheitsimmobilien steckt Potenzial





Das Schweizer Gesundheitssystem gehört zu den besten der Welt, die Wege zu Gesundheitsinstitutionen sind kurz: 98,4 % der Schweizer Bevölkerung erreichen in 20 Autominuten das nächste Allgemeinspital. Bei den Pflegeheimen ist die Abdeckung noch engmaschiger: 99 % der Bevölkerung sind bloss 15 Autominuten vom nächsten Pflegeheim entfernt.

---

# 70 %

der Schweizer Gesundheitsimmobilien sind vor 1980 entstanden und stehen vor einem Erneuerungszyklus.

---

Das Netz ist dicht, das Angebot gross. Noch grösser sind allerdings die Herausforderungen, denen sich das Gesundheitswesen in den kommenden Jahrzehnten stellen muss:

- Bei den Spitälern hat ein Konsolidierungsprozess eingesetzt, der aus Effizienz-, Qualitäts- und Kostengründen notwendig ist, aber gleichzeitig die Versorgungssicherheit nicht tangieren soll. Denn darüber, dass die wichtigsten Gesundheitsdienstleistungen allgemein zugänglich sein sollen, herrscht in der Schweiz ein breiter gesellschaftlicher Konsens.
- Heute leben in der Schweiz rund 400 000 Menschen, die über 80 Jahre alt sind. Bis 2040 dürfte sich diese Altersgruppe auf 880 000 Personen mehr als verdoppeln. In der Studie «Die Zukunft des Pflegeheimmarkts» der Credit Suisse stellen die Autoren fest, dass 2040 je nach Szenario zwischen 57 bis 122 % mehr Menschen in Pflegeheimen betreut werden als heute. Gleichzeitig entsteht ein Bedarf von 48 000 bis 71 000 neuen Pflegevollzeitstellen.
- Sehr dynamisch verläuft derzeit das Wachstum bei den Pflegeimmobilien. Während um die Jahrtausendwende die jährlichen Investitionen rund CHF 200 Mio. betragen, sind sie in den letzten drei Jahren auf mehr als CHF 700 Mio. jährlich angestiegen. Bis ins Jahr 2040 rechnen die Autoren der Pflegemarktstudie allein für neu zu erstellende Pflegeheime mit einem Investitionsbetrag von CHF 18,4 Mia.

Aus Investorensicht zählen zu den Gesundheitsimmobilien Spitäler, Pflegeheime, Altersheime, aber auch Personalhäuser und sonstige Nebengebäude, die zum Betrieb der Institutionen des Gesundheitswesens nötig sind.

---

**Zur Studie «Gesundheitswesen Schweiz 2015 – Die Zukunft des Pflegeheimmarkts»**





## Von Anfang an mit dabei

Das Real Estate Investment Management der Credit Suisse war einer der ersten institutionellen Investoren in der Schweiz, der sich aktiv mit Gesundheitsimmobilien befasste und seit geraumer Zeit in solche Liegenschaften investiert. Der Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus (CS REF LivingPlus) beispielsweise hält in seinem Portfolio schweizweit zahlreiche Gesundheitsimmobilien. Fondsmanager Stefan Bangerter sagt: «Wir wissen heute, dass es bis 2040 im Bereich der Pflegeheime rund 53 000 zusätzliche Betten mit der entsprechenden Infrastruktur braucht. Die öffentliche Hand kann diese Herausforderung wohl kaum alleine bewältigen. Gefragt sind innovative Investorenmodelle sowie eine nachhaltige Planung und Finanzierung der Immobilien nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten.»

Das Engagement der Bank im Gesundheitssektor geht über Immobilieninvestitionen hinaus. Weil der Informationsaustausch und entsprechendes Fachwissen in diesem Spezialsegment sehr wichtig sind, unterstützt das Real Estate Investment Management der Credit Suisse als Executive Partner den Jahreskongress Immohealthcare und engagiert sich aktiv in diesem Rahmen. Ziel dieser im schweizerischen Gesundheitsbereich einzigartigen Informations- und Dialogplattform ist es, alle involvierten Akteure zusammenzubringen und wichtige Kontakte zu pflegen, damit die Infrastruktur des Schweizer Gesundheitswesens auch in Zukunft gesichert bleibt.

---

# 880 000

**Menschen, die über 80 Jahre alt sind, werden 2040 in der Schweiz leben.  
Das sind mehr als doppelt so viele wie heute oder 9 % der Gesamtbevölkerung.**

---

Und bei der Infrastruktur gibt es dringenden Handlungsbedarf. Claudio Rudolf, Leiter Akquisition & Verkauf des Real Estate Investment Management der Credit Suisse, konstatiert namentlich im Spitalbereich einen eigentlichen Investitionsstau, worunter die Infrastruktur leidet. Er sieht gerade im Spitalbereich viel Flickwerk: «Wir können doch nicht Weltklasse-Medizin in völlig veralteten Gebäudestrukturen anbieten.» Interessant findet er auch provokative Ideen. So könnten zum Beispiel veraltete Spitalgebäude an Zentrumsanlagen abgerissen, das Areal zu einem Spitzenpreis verkauft und dafür an einer verkehrstechnisch gut erschlossenen, aber günstigeren Lage in der Peripherie ein neues, topmodernes Spitalzentrum geplant und gebaut werden.

## Interessante Finanzierungslösungen

Die Chancen, dass sich das eine oder andere Schweizer Spital zu einem ähnlich mutigen Schritt entscheidet, sind gestiegen. Denn seit 2012 gilt ein neues System der Spitalfinanzierung. Die öffentlichen Spitäler sind mündig geworden und haben mehr unternehmerische Selbstständigkeit erlangt. Bezogen auf die Infrastruktur heisst dies, dass die Gesundheitsimmobilien vom Spital selber bewirtschaftet, amortisiert und erneuert werden müssen.

---

# CHF 18,4 Mia.

benötigt die Schweiz bis 2040,  
um zusätzliche Pflegeheime zu bauen.

---

Dabei können Banken und Immobilienfonds wie der CS REF LivingPlus eine wichtige Rolle übernehmen und die Institutionen des Gesundheitswesens unterstützen und entlasten. Und zwar mit interessanten Finanzierungslösungen, massgeschneidert für Spitäler, Pflege- und Altersheime. Das Real Estate Investment Management der Credit Suisse hat gute Erfahrungen mit Gesundheitsimmobilien gemacht. Grundsätzlich haben sich die folgenden Finanzierungsmodelle bewährt:

**Sale and Rentback.** Ein Spital, Pflege- oder Altersheim will nicht länger erhebliche Mittel im Immobilienbesitz binden, sondern sich auf die Kernaufgabe – den Betrieb – konzentrieren. Es verkauft deshalb die bestehenden Gebäude an einen Immobilienfonds und mietet die betriebsnotwendigen Liegenschaften gleich wieder zurück. Dieses einfache Konzept ist vielfach erprobt und sichert der sozialen Institution dank langfristigem Mietvertrag eine zweckmässige Infrastruktur, die vom Immobilienfonds unterhalten wird.

**Build and Rentback.** Eine Institution steht vor einer kapitalintensiven Erstellung, Erweiterung oder Totalsanierung einer Gesundheitsimmobilie. Der Immobilienfonds übernimmt Planung, Bau und Finanzierung der Anlage und vermietet diese danach langfristig an die Institution.

**Private Public Partnership.** Bei diesem Modell arbeiten Institution und Immobilienfonds von Beginn an gleichberechtigt und langfristig zusammen. Dieses Modell kommt vor allem dann zum Tragen, wenn anspruchsvolle Gesundheitsimmobilien bei knappen finanziellen Ressourcen der öffentlichen Hand realisiert werden müssen.





Das Park Hotel in Bad Zurzach, das zum Portfolio des CS REF LivingPlus gehört, vereint gekonnt mehrere Nutzungskonzepte unter einem Dach.

Das Park Hotel in Bad Zurzach ist ein Musterbeispiel, wie innovativ und flexibel eine Gesundheitsimmobilie genutzt werden kann. Bei der Liegenschaft, die 2008 via Sale-and-Rentback-Lösung ins Portfolio des CS REF LivingPlus aufgenommen wurde, finden sich – dank der unmittelbaren Nähe zum Kur- und Therapiebad – gleich mehrere Nutzungen unter einem Dach. Den Kernbereich des vierflügeligen Gebäudekomplexes bildet das Viersternehotel. In einem anderen Gebäudeteil befindet sich die Schulthess Klinik. Sie ist vor über einem Vierteljahrhundert eine Kooperation mit dem Park Hotel eingegangen und führt hier mit einem eigenen Ärzte- und Pflegeteam die postoperative Betreuung der Patienten in der Rehaklinik durch. In den vergangenen zwei Jahren sind zwei weitere Kooperationen hinzugekommen. Das Regionale Pflegeheim Baden hat 26 Hotelzimmer gemietet und betreut dort ältere Menschen und die RehaClinic mietet insgesamt 31 Zimmer für Reha- und Kurpatienten.

Dank einer kompetenten und innovativen Betreiberin, die das Gesundheitsangebot mit grossem Engagement laufend weiterentwickelt und verbessert hat, ist das Park Hotel in Bad Zurzach heute einzigartig positioniert und für die Zukunft bestens gerüstet.

---

[Webseite Park Hotel in Zurzach](#)



# Immobilienanlagegefässe im Überblick

Detaillierte Informationen über alle Fonds und Anlagegruppen:

 [credit-suisse.com/ch/realestate](https://credit-suisse.com/ch/realestate)

## Private und qualifizierte Anleger

---

### > CS REF Siat

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

**Investitionsraum:** Schweiz



### > CS REF Interswiss

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

**Investitionsraum:** Schweiz



### > CS REF Global

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

**Investitionsraum:** International



### > CS REF LivingPlus

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

**Investitionsraum:** Schweiz



### > CS REF PropertyPlus

**Anlagefokus:** Baureife und baubewilligte, qualitativ hochstehende Bauprojekte und Neubauten an starken Wirtschaftsstandorten sowie deren Agglomerationen.

**Investitionsraum:** Schweiz



### > CS REF Green Property

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

**Investitionsraum:** Schweiz



### > CS REF Hospitality

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

**Investitionsraum:** Schweiz





## Qualifizierte Anleger

---

### > CS 1a Immo PK

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

**Investitionsraum:** Schweiz



### > CS REF International

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

**Investitionsraum:** International



### > CS REF LogisticsPlus

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

**Investitionsraum:** Schweiz



## Steuerbefreite Schweizer Vorsorgeeinrichtungen

---

### > CSA RES

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

**Investitionsraum:** Schweiz



### > CSA RES Commercial

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

**Investitionsraum:** Schweiz



### > CSA RES Residential

**Anlagefokus:** Wohnliegenschaften in der ganzen Schweiz.

**Investitionsraum:** Schweiz



### > CSA RE Germany

**Anlagefokus:** Kommerzielle Immobilien in wichtigen Wirtschaftszentren Deutschlands.

**Investitionsraum:** Deutschland



## Die Vielfalt unseres Immobilienportfolios

Entdecken Sie im Video ausgesuchte Immobilien rund um den Globus.



# 360 Grad Immobilienmanagement

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

## Strukturierter Portfoliomanagementprozess:

### Research, Strategie, Risikomanagement

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

### Akquisition und Verkauf

Due-Diligence-Prüfung: Umsetzung der Strategie durch die Akquisition von Liegenschaften. Regelmässige Überprüfung der Performance. Ermittlung der zu veräussernden Liegenschaften.

### Immobilienentwicklung & Bau

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

### Asset Management

Portfoliooptimierung durch proaktive Immobilienbewirtschaftung und Baumassnahmen auf der Basis eines professionellen Investmentprozesses.

### Reporting und Controlling

Prüfung der Strategie und der Portfolioziele. Erstellen von Kundenberichten.





# CS REF Siat

## Saniertes Gundelitor blüht auf

Das Basler Quartier Gundeldingen, kurz Gundeli, ist wegen seines Kleinstadtcharmes sehr begehrt. Die frisch renovierte Liegenschaft Gundelitor, ein beliebter Quartier-treffpunkt, erstrahlt dort nun wieder in neuem Glanz.



Mehr Platz für die Migros, die sich moderner und kundenfreundlicher präsentieren kann.



**Samuel Egger**  
Fondsmanager CS REF Siat

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

✉ [samuel.egger@credit-suisse.com](mailto:samuel.egger@credit-suisse.com)

Mit über 18 000 Einwohnern gehört Gundeldingen zu den bevölkerungsreichsten Stadtgebieten von Basel. Durch den Bahnhof und die Geleise vom übrigen Stadtgebiet getrennt, hat das Gundeli-Quartier einen eigenen Kleinstadtcharakter entwickelt.

Wohl nicht nur deshalb gehört es zu den beliebtesten Quartieren der Stadt Basel – insbesondere bei Zuzüglern. Der grosse Margarethenpark und unbebaute Grünflächen des angrenzenden Bruderholz-Quartiers laden zur Erholung in unmittelbarer Nähe ein. Die aktive, eher jüngere und internationale Wohnbevölkerung prägt das Quartierleben.

### **Inmitten der Einkaufszone**

An der Güterstrasse, die in den letzten Jahren verstärkt zu einer Einkaufs- und Flanierzone umgestaltet wurde, befindet sich an zentraler Lage die Liegenschaft Gundelitor. 1978 erbaut, besteht die Liegenschaft aus vier Gebäuden und präsentiert sich als Miniquartier. In der Mitte liegt ein Bürogebäude, das von drei Wohnliegenschaften umgeben ist. Die Gebäude sind durch ein gemeinsames Erd- und vier Untergeschosse miteinander verbunden. Das Erd- und das erste Untergeschoss dienen seit jeher als Verkaufs- und Lagerfläche. Die weiteren Untergeschosse bieten Lagerflächen, Autoeinstellplätze sowie Anlieferungsmöglichkeiten und beeindrucken mit ihren gewaltigen Dimensionen.

«Alleine schon die enorme Tiefgarage mit vier Untergeschossen, teilweise mit Lastwagen befahrbar, wäre heutzutage finanziell kaum mehr realisierbar.»

Samuel Egger, Fondsmanager

### **Modernes Quartierzentrum dank Sanierung**

Nach rund 35 Jahren entsprachen die 64 Wohnungen und die Verkaufsflächen im Gundelitor nicht mehr dem Zeitgeist. Zudem sollten die Migros-Filiale und weitere Verkaufsflächen vom Untergeschoss ins Erdgeschoss verlegt werden.

Der Credit Suisse Real Estate Fund Siat (CS REF Siat) entschloss sich deshalb, das Gundelitor einer weitreichenden Sanierung im Umfang von CHF 14 Mio. zu unterziehen. Von Juni 2014 bis Juli 2015 wurden unter anderem die Küchen und Bäder inklusive der Leitungen für Wasser und Heizung ersetzt. Ebenso wurden neue Fenster und Storen eingebaut. Die Böden in den Korridoren der Wohnungen wurden schadstoffbereinigt, ausserdem wurden individuelle Zimmer-sanierungen vorgenommen. Auch die Allgemeinflächen und die Wohnungsfassaden wurden aufgefrischt und sämtliche Balkon- und Treppenhausbrüstungen ersetzt.





**Die Liegenschaft Gundelitor wurde einer umfassenden Sanierung unterzogen und bietet nun ideale Rahmenbedingungen für modernes Wohnen.**



Dank der gelungenen Sanierung stehen nun auf über 4 100 m<sup>2</sup> helle Verkaufsflächen zur Verfügung. Die Wohnflächen von über 5 100 m<sup>2</sup> entsprechen wieder dem modernen Standard.

### Zufriedene Mieter, hohe Nachfrage

Wohn- und Verkaufsflächenmieter zeigen sich gleichermassen zufrieden. Peter Röthlisberger, Leiter Bau/Expansion und Logistik der Genossenschaft Migros Basel, bestätigt: «Unsere Filiale präsentiert sich in der neuesten Ladenbaugeneration und ist bedeutend moderner und kundenfreundlicher. Trotz einer um zirka einen Drittel kleineren Verkaufsfläche sind die Kundenfrequenzen etwa gleich hoch geblieben.» Dank der frei gewordenen Verkaufsfläche konnte sogar ein kleines Quartierzentrum entstehen, das bei der Bevölkerung gut ankommt. Für über 1 160 m<sup>2</sup> der freigewordenen Lagerflächen im Untergeschoss wurden schon neue Mietverträge unterzeichnet und weitere Interessenten haben sich bereits gemeldet.

Die Sanierung des Gundelitors dürfte nicht nur die Mieter, sondern auch die Anleger freuen: Der CS REF Siat konnte mit der erfolgreichen Sanierung die Liegenschaft neu positionieren und die Substanz langfristig erhalten.

## Erfolgreiche Emission des CS REF Siat

Durch die erfolgreiche Kapitalerhöhung flossen dem CS REF Siat Neugelder in Höhe des Maximalbetrags von CHF 239,2 Mio. zu. Es wurden 1 583 856 neue Anteile zum Ausgabepreis von CHF 151.00 netto je Anteil ausgegeben. Der Emissionserlös wird für den weiteren Ausbau des Immobilienportfolios und für wertvermehrende Investitionen in Bestandsliegenschaften verwendet.

### CS REF Siat (Valor 1 291 370)



#### Wohnimmobilien

Kennzahl per Geschäftsjahr	30.09.2010	30.09.2011	30.09.2012	30.09.2013	30.09.2014
Verkehrswert der Liegenschaften in Mio. CHF	2 101,0	2 169,4	2 237,6	2 330,4	2 440,6
Fremdfinanzierungsquote (Verkehrswerte) in %	14,49	15,18	15,83	17,40	20,29
Performance in %	7,65	8,80	5,25	-1,10	7,65
Anlagerendite in %	5,71	6,20	6,60	5,88	5,04
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> GAV) in %	0,76	0,77	0,76	0,75	0,73
Mietzinsausfallquote in %	2,97	2,65	2,57	2,97	3,34

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



# CS REF Interswiss

## Moderner Bau für Büros und Fitnesscenter

Die zentral gelegene Liegenschaft «Plattform» bietet auf fünf Etagen ausreichend Platz für Büro- und kommerzielle Nutzung. Nach einer Totalsanierung verfügt das Geschäftshaus über alle Vorzüge eines modernen Bürogebäudes. Eine attraktive Investition für den Immobilienfonds CS REF Interswiss.



**Radhia Rüttimann**  
Fondsmanagerin CS REF Interswiss

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

✉ [radhia.ruettimann@credit-suisse.com](mailto:radhia.ruettimann@credit-suisse.com)

Zug ist Zukunft: Seit Jahren erfreut sich die Stadt mit ihrer idyllischen Lage direkt am Zugersee stetig wachsender Popularität. In der Wirtschaftsmetropole sind knapp 13 000 Unternehmen ansässig, über 31 800 Arbeitsplätze sind vorhanden. Optimale Verkehrsverbindungen, eine herausragende Infrastruktur sowie etliche Sport- und Freizeitangebote tragen zur hohen Lebensqualität bei.

Zentral gelegen und direkt im Zuger Geschäfts- und Einkaufsquartier befindet sich das Bürogebäude «Plattform». Der in den 1980er-Jahren erbaute Komplex an der Inneren Güterstrasse befand sich in veraltetem Zustand. Flächenangebot, Gebäudeinfrastruktur und Haustechnik entsprachen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen und Anforderungen an ein modernes Geschäftsgebäude. Dies spiegelte sich in auslaufenden Mietverhältnissen, erschwerten Wiedervermietungen und Leerständen.

### **Aufwertung dank Neupositionierung**

Die Liegenschaft, die zum Portfolio des Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss (CS REF Interswiss) gehört, wurde deshalb von Januar bis Dezember 2014 totalsaniert. Aus baurechtlichen Gründen wurde eine Totalsanierung einem Ersatzneubau vorgezogen. Sämtliche Bauteile wurden auf den Rohbau rückgebaut. Die Gebäudehülle wurde umfassend renoviert – neu orientiert sich die Fassade konzeptionell an den gegenüberliegenden Bauten. Im Inneren wurde die Infrastruktur modernisiert und die gesamte Haustechnik ersetzt.

## «Individualität, Flexibilität, Visibilität und Modernität – das alles bietet «Plattform».»

Radhia Rüttimann, Fondsmanagerin

Seit Anfang 2015 erstrahlt das Bürogebäude in neuem Glanz. Dank raffinierter Architektur mauserte sich das fünfgeschossige Gebäude zu einem exklusiven Dreh- und Angelpunkt für national sowie international tätige Unternehmen. Die durchdachten Grundrisse ermöglichen eine flexible Nutzung sowie diverse Unterteilungsmöglichkeiten. Die Lift- und Treppenhauskerne befinden sich innenliegend, sodass die hellen Fensterfronten als Arbeitsbereiche dienen können.

«Diese baulichen Massnahmen haben massgeblich zur Neupositionierung der Liegenschaft beigetragen», sagt Radhia Rüttimann, Fondsmanagerin des CS REF Interswiss. Sie ergänzt: «Der Marktwert der Liegenschaft konnte damit nachhaltig gesichert und gesteigert werden.»



Die Liegenschaft «Platform» ist der neue Dreh- und Angelpunkt für national sowie international tätige Unternehmen in Zug.







Damit das Tageslicht optimal genutzt werden kann, befinden sich die Lift- und Treppenhauskerne innenliegend.





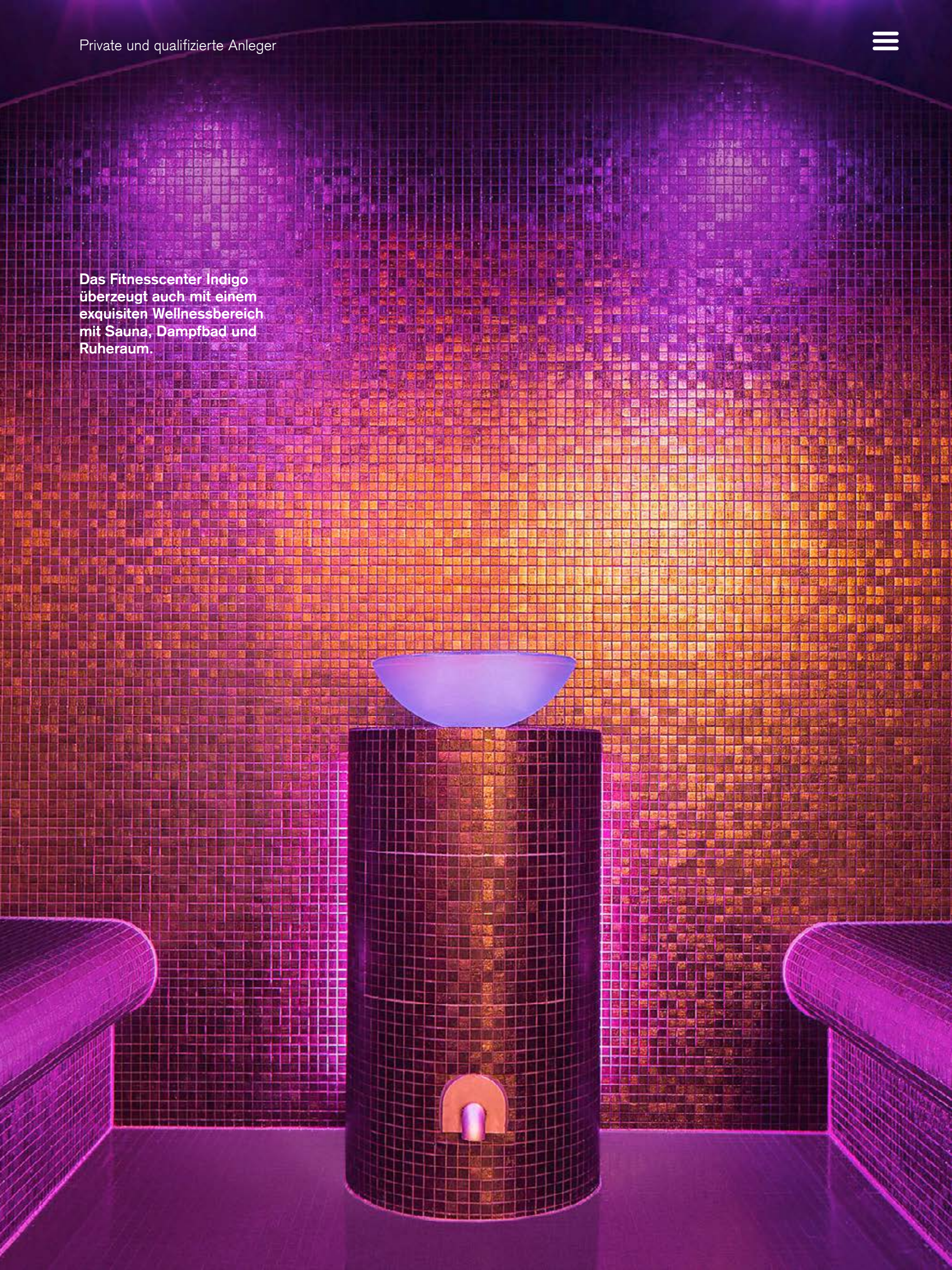




Im Fitnesscenter Indigo der Zuger Geschäftsliegenschaft «Plattform» gibt es ein erstklassiges Bewegungs- und Entspannungsangebot.



Das Fitnesscenter Indigo überzeugt auch mit einem exquisiten Wellnessbereich mit Sauna, Dampfbad und Ruheraum.





## Büro und Fitness unter einem Dach

«Platform» verfügt über eine Gesamtmietfläche von 3 340 m<sup>2</sup> sowie 61 Parkplätze. Die Liegenschaft ist bereits voll vermietet. Zu den Mietern gehören das VZ Vermögenszentrum, der IT-Dienstleister Flynt AG sowie das Fitnesscenter Indigo. Letzteres eröffnete Ende August 2015 und bietet seinen Mitgliedern Fitness und Entspannung auf höchstem Niveau. Das massgeschneiderte Training findet im Fitnessbereich mit stilvollem Ambiente statt und wird von qualifizierten Instruktoren betreut. Neben dem abwechslungsreichen Sportangebot überzeugt Indigo mit einem exquisiten Wellnessbereich mit Sauna, Dampfbad und Ruheraum.

## Neues Kapital für CS REF Interswiss

Die Kapitalerhöhung des CS REF Interswiss wurde erfolgreich abgeschlossen. Dem Immobilienfonds fließen Neugelder in der Höhe von CHF 148,6 Mio. zu. Total wurden 754 243 neue Anteile zum Ausgabepreis von CHF 197.00 netto je Anteil ausgegeben. Das neue Kapital wird für den weiteren Ausbau der Immobilienportfolios und für wertvermehrende Investitionen in Bestandsobjekte verwendet..

### CS REF Interswiss (Valor 276 935)



#### Kommerzielle Immobilien

Kennzahl per Geschäftsjahr	30.09.2010	30.09.2011	30.09.2012	30.09.2013	30.09.2014
Verkehrswert der Liegenschaften in Mio. CHF	1 574,8	1 682,6	1 790,9	2 041,8	<b>2 206,7</b>
Fremdfinanzierungsquote (Verkehrswerte) in %	19,21	18,10	16,47	24,17	<b>28,86</b>
Performance in %	12,93	4,11	2,40	-6,21	<b>9,41</b>
Anlagerendite in %	6,06	5,72	6,35	4,72	<b>5,21</b>
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> GAV) in %	0,70	0,71	0,70	0,69	<b>0,67</b>
Mietzinsausfallquote in %	2,60	2,61	3,66	5,11	<b>5,94</b>

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



# CS REF Global

## Kurs auf Ausbau und Diversifikation

Der CS REF Global konnte in den vergangenen Jahren ein erstklassiges globales Portfolio aufbauen. Neues Kapital ermöglicht dem Fonds nun weiteres Wachstum und eine stärkere Diversifikation. Im Fokus stehen die Regionen Asien-Pazifik und Amerika.



**Francisca Fariña Fischer**  
Fondsmanagerin CS REF Global

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

✉ [francisca.farinafischer@credit-suisse.com](mailto:francisca.farinafischer@credit-suisse.com)



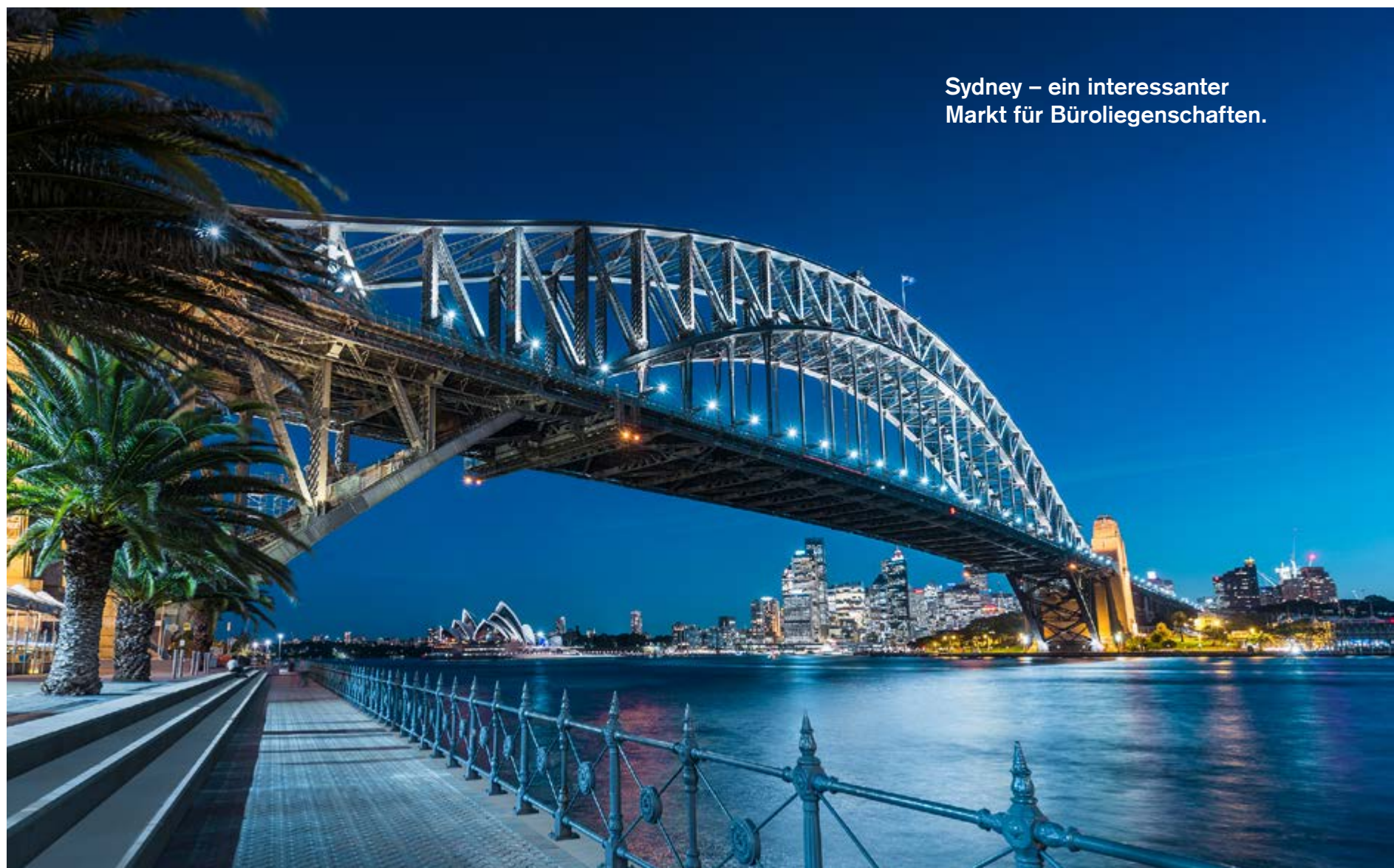


Der 2011 lancierte Credit Suisse Real Estate Fund Global (CS REF Global) ist der erste Schweizer Immobilienfonds, der an der Schweizer Börse kotiert ist und ausschliesslich in internationale Märkte investiert. Diese Strategie bewährt sich: In den vergangenen Jahren konnte ein überzeugendes globales Portfolio aufgebaut werden. Nach einer Kapitalerhöhung stehen dem Fonds neue Mittel zur Verfügung. «Wir möchten das Portfolio mit Investitionen in attraktiven Märkten weiter ausbauen. Unser Fokus liegt dabei auf der Region Asien-Pazifik und auf dem amerikanischen Kontinent», sagt Fondsmanagerin Francisca Fariña Fischer.

### **Gefragte australische Büroimmobilien**

Verschiedene vielversprechende Liegenschaften in diesen Zielmärkten werden aktuell geprüft. Zu den begehrtesten Immobilienanlagen in der Region Asien-Pazifik zählen kommerzielle Liegenschaften in Australien. Im dortigen Markt nimmt der CS REF Global Büroliegenschaften in Sydney, Melbourne und Brisbane unter die Lupe. Fondsmanagerin Francisca Fariña Fischer sagt: «Wir legen hier ein besonderes Augenmerk auf die zentrale Lage und eine breit diversifizierte Mieterschaft.»

In Japan machte das Fondsmanagement in den vergangenen Jahren mit einer Retail-Liegenschaft sehr gute Erfahrungen. Aus diesem Grund wird evaluiert, eine Immobilie in einem weiteren Shopping-Viertel von Tokyo zu erwerben. Ein wichtiges Kriterium bei der Suche nach dem passenden Gebäude sind langfristige Mietverträge.



**Sydney – ein interessanter Markt für Büroliegenschaften.**



## Unterwegs im liquiden US-Markt

Der nordamerikanische Immobilienmarkt überzeugt das Fondsmanagement mit seiner Liquidität und der positiven Mietmarktentwicklung. Der CS REF Global prüft dort Liegenschaften in den Städten San Francisco, Boston, Denver und Miami.

«Wir sehen interessante Anlageperspektiven in den Immobilienmärkten der Region Asien-Pazifik sowie in Nordamerika und prüfen aktuell diverse vielversprechende Liegenschaften.»

Francisca Fariña Fischer, Fondsmanagerin

«Auch hier ist die zentrale Lage und das langfristige Mietpotenzial der Immobilie für uns wichtig», sagt Francisca Fariña Fischer. Der kanadische Immobilienmarkt befindet sich zwar aktuell in einer Abschwächungsphase. Dies eröffnet jedoch attraktive Opportunitäten für die Zukunft.

## Neues Kapital für den CS REF Global

Durch die erfolgreiche Kapitalerhöhung flossen dem CS REF Global Neugelder in der Höhe von CHF 69,5 Mio. zu. Total wurden 675 000 neue Anteile zum Ausgabepreis von CHF 103.00 netto je Anteil ausgegeben. Das Eigenkapital des jungen Fonds konnte mit dieser Emission um rund 30 % erhöht werden.

### CS REF Global (Valor 13 985 167)



#### Auslandsimmobilien

Kennzahl per Geschäftsjahr	31.12.2012	31.12.2012	31.12.2014
Verkehrswert der Liegenschaften in Mio. CHF	296,8	309,1	323,6
Fremdfinanzierungsquote (Verkehrswerte) in %	27,08	34,59	33,94
Performance in %	3,90	-9,49	10,00
Anlagerendite in %	1,57	2,19	5,71
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> GAV) in %	0,92	1,17	1,12
Mietzinsausfallquote in %	0,32	2,14	10,41

Historische Wertentwicklung 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. Lancierung 29.11.2011, erster Geschäftsabschluss 31.12.2012  
Quelle: Jahresberichte per 31. Dezember, Credit Suisse AG (Kennzahlen gemäss SFAMA Fachinformation vom 23.10.2013)

# CS REF LivingPlus

## Erfahrung und Know-how zahlen sich aus

Betreiberimmobilien wie Seniorenzentren oder Rehakliniken sind ein Wachstumsmarkt und bieten Investoren attraktive und nachhaltige Renditen. Die Planung und Realisierung solcher Immobilien erfordern jedoch viel Erfahrung. Die Spezialisten beim CS REF LivingPlus kennen sich bestens aus.



**Stefan Bangerter**  
Fondsmanager CS REF LivingPlus

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

✉ [stefan.bangerter@credit-suisse.com](mailto:stefan.bangerter@credit-suisse.com)

Das Seniorenzentrum in Tenero bietet nach Fertigstellung 72 Alterswohnungen sowie eine Pflegeabteilung mit total 42 Plätzen.





Der Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus (CS REF LivingPlus) ist heute landesweit einer der grössten Eigentümer diverser Betreiberimmobilien wie Senioren-, Pflege- und Demenzzentren sowie Rehakliniken. Der Fonds setzt auf die demografische Entwicklung, die für solche Nutzungskonzepte eine zunehmende Nachfrage und damit ein nachhaltiges Marktpotenzial verspricht.

Betreiberimmobilien werden typischerweise von einem einzigen Mieter oder Pächter selbstständig und in eigenem Namen bewirtschaftet. Diese Immobilien basieren auf nachhaltigen und langfristigen Nutzungskonzepten. Der Neubau und die Sanierung ist deshalb von der Planung über die Realisierung bis zur betrieblichen Übernahme eine grosse Herausforderung. Der CS REF LivingPlus konnte in diesem Bereich in den letzten Jahren viel Know-how und Erfahrung sammeln und hat erfolgreich diverse komplexe Bauvorhaben und Sanierungen realisiert. Ob Neubau, Erweiterung oder Totalsanierung, die Herausforderungen sind vielfältig. Im Vordergrund stehen jedoch stets folgende Überlegungen:

- Anpassung der Immobilie an die zukünftigen betrieblichen Anforderungen
- Optimierung und Vereinfachung der Abläufe
- Einhaltung der regulatorischen und baulichen Vorgaben
- Langfristiger Fortbestand der Immobilie durch Substanz- und Werterhaltung

## CS REF LivingPlus (Valor 3 106 932)



### Wohnen mit Service / Seniorenimmobilien

Kennzahl per Geschäftsjahr	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
Verkehrswert der Liegenschaften in Mio. CHF	1 904,9	2 114,0	2 222,4	2 325,4	<b>2 397,7</b>
Fremdfinanzierungsquote (Verkehrswerte) in %	7,90	12,06	15,98	11,91	<b>14,53</b>
Performance in %	0,47	2,16	5,56	5,11	<b>13,33</b>
Anlagerendite in %	3,38	4,40	3,46	4,47	<b>3,23</b>
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> GAV) in %	0,67	0,67	0,67	0,67	<b>0,67</b>
Mietzinsausfallquote in %	6,06	6,38	7,20	6,54	<b>5,86</b>

Historische Wertentwicklung 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. Quelle: Jahresberichte per 31. Dezember, Credit Suisse AG (Kennzahlen gemäss SFAMA Fachinformation vom 23.10.2013)





**Das SENIOcare Wohn- und Pflegeheim Résidence in Bern ist nach seiner Totalsanierung ein gutes Beispiel für zeitgemässe Immobilien im Gesundheitswesen.**





Modern eingerichtete Aufenthaltsräume laden zum Verweilen ein.





Die grosszügigen Zimmer im Wohn- und Pflegeheim Résidence können individuell eingerichtet werden.



# Interview

## Markus Disteli

### **Markus Disteli, Sie sind Verantwortlicher Immobilienentwicklung & Bau des CS REF LivingPlus. Wie unterscheidet sich der Bau eines gewöhnlichen Mehrfamilienhauses von der Planung und Realisierung eines Senioren- und Pflegezentrums?**

Markus Disteli: Ein Seniorenzentrum weist eine bedeutend höhere Komplexität auf und muss über den gesamten Lebenszyklus betrachtet werden. Zudem sind die Anforderungen der künftigen Betreiber und Nutzer viel detaillierter. 2013 haben wir das Wohn- und Pflegeheim Résidence in Bern totalsanieren lassen, da es nach über 35 Jahren nicht mehr den behördlichen Vorgaben entsprach. Wir haben im Gebäude das Raumkonzept modernisiert und so angepasst, dass die betrieblichen Abläufe heute optimal unterstützt werden.

### **Wie wirkt sich das bei einem Senioren- und Pflegezentrum aus?**

Um betreibergerecht zu bauen, müssen bei der Planung und Realisierung unzählige grössere und kleinere Aspekte berücksichtigt werden. Wir stehen hier in engem Austausch mit dem Betreiber. Im Falle der Sanierung in Bern waren etliche Schwachstellen und Probleme bereits bekannt. Beim Neubau eines Seniorenzentrums in Tenero haben wir beispielsweise die Grundrisse während der Planung aufgrund der

vorgesehenen Betriebsabläufe mehrfach optimiert und an die Bedürfnisse des künftigen Betriebs angepasst. Auch bei der Erweiterung des Senioren- und Pflegezentrums Le Manoir in Gampelen vermittelte uns der Betreiber die aus seiner Sicht optimale Ausgestaltung. Wir brachten das technische und ökonomische Know-how mit, um diese Anforderungen zu verifizieren und zu adaptieren.

«Eine durchdachte Architektur trägt dazu bei, aus einem Seniorenzentrum ein echtes Zuhause zu machen.»

### **Welche baulichen Anforderungen muss ein modernes Senioren- und Pflegeheim heute erfüllen?**

Das Gebäude soll die Sicherheit und Lebensqualität der Bewohner unterstützen. Neubauten wie jene in Tenero und Gampelen verfügen über sehr kompakte, schwellenlose Wohnungen, die eine hindernisfreie und selbständige Mobilität ermöglichen. Es gibt eine Reihe von grundlegenden Standards, die auch bei diesen Bauten zur



Anwendung kamen. Projektbezogen mussten verschiedene Ergänzungen vorgenommen werden. So gibt es beispielsweise in Pflegeabteilungen andere betriebliche Abläufe. Dies erfordert eine angepasste Architektur und Materialisierung.

### **Birgt der Bau von Betreiberimmobilien grössere Risiken?**

Ja, das ist so. Weil das Gebäude für eine bestimmte Nutzung konzipiert wird, ist die Drittverwendbarkeit eingeschränkt. Wie das Beispiel des in die Jahre gekommenen Pflegeheims in Bern zeigte, müssen Betreiberimmobilien so gestaltet werden, dass man auf soziale und gesetzliche Veränderungen flexibel reagieren kann. Möglicherweise kann eine Liegenschaft in 30 Jahren nicht mehr als Seniorenheim genutzt werden. Mit einer vorausschauenden Planung ist dann aber eine Umwandlung in reguläre Wohnungen möglich. Bei dem Neubauprojekt in Tenero zeigt sich diese Weitsicht beispielsweise bei der Tiefgarage. Obwohl die Senioren, die künftig dort wohnen werden, meist kein Auto besitzen, sind Parkplätze für eine mögliche künftige Umnutzung zentral.

### **Wie sichern Sie Risiken in der Planungs- und Realisierungsphase ab?**

Um die Preis-, Termin- und Qualitätssicherheit zu gewährleisten, führt ein erfahrener General- oder Totalunternehmer die Arbeiten durch. Spezialisierte Bautreuhänder begleiten die Projekte eng. Wir stehen von Anfang an nicht nur mit dem Betreiber in direktem Kontakt, sondern auch mit den Behörden oder Verbänden. Bei dem Projekt in Gampelen konnten so verschiedene Verbesserungen erzielt werden. Während beispielsweise Handläufe an den Wänden von den Behörden bevorzugt werden, fühlen sich viele Bewohner an ein Krankenhaus erinnert.

In Absprache konnten wir die Verwendung solcher Handläufe minimieren.

### **Welches sind aus Ihrer Sicht die grössten Herausforderungen bei der Planung und Realisierung von Betreiberimmobilien?**

Es sollten unbedingt spezialisierte Planer, Architekten und Ausführungspartner beigezogen werden. Um eine zukunftsfähige Betreiberimmobilie zu erstellen, müssen die Bedürfnisse aller Beteiligten frühzeitig eruiert und berücksichtigt werden. An erster Stelle stehen für uns dabei die langfristigen Interessen unserer Anleger. Die Immobilie soll so ausgestaltet werden, dass bei einem etwaigen, künftigen Betreiberwechsel schnell ein Interessent gefunden wird. Wenn eine Fassadengestaltung langfristig dem Werterhalt dienlich ist, wird diese umgesetzt, auch wenn der Betreiber aus Kostengründen eine andere Lösung präferiert.



**Markus Disteli**

Markus Disteli ist Verantwortlicher Entwicklung & Bau des CS REF LivingPlus und Spezialist für Betreiberimmobilien. Seit 2004 beim Real Estate Investment Management der Credit Suisse.

✉ [markus.disteli@credit-suisse.com](mailto:markus.disteli@credit-suisse.com)



# CS REF PropertyPlus

## Neues Bauprojekt im Herzen Wils

Wil verfügt über eine charmante, bestens erhaltene Altstadt und ist Einkaufs-, Kultur- und Wirtschaftszentrum der Region. Der CS REF PropertyPlus konnte auf Stadtgebiet ein Bauprojekt erwerben und realisiert dort eine nachhaltige Wohnüberbauung.



**Urs Frey**  
Fondsmanager CS REF PropertyPlus

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

✉ [urs.frey@credit-suisse.com](mailto:urs.frey@credit-suisse.com)



Im Herzen der St. Galler Stadt Wil liegt die Altstattwiese. Die rund 52 000 m<sup>2</sup> grosse Baulandreserve blieb bis 2014 unbebaut, da sie dem Wiler Dominikanerinnenkloster St. Katharina gehört. Zur Sicherung seiner finanziellen Zukunft entschloss sich der Orden schliesslich, die Wiese zur Überbauung freizugeben und für 100 Jahre im Baurecht abzutreten. Auf dem Grundstück entstanden fünf Baufelder. Zwei davon sind bereits bebaut und erfolgreich vermietet.

Im Sommer 2015 konnte der Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus (CS REF PropertyPlus) ein Baufeld im Südwesten im Baurecht erwerben. Auf der Grundstücksfläche von rund 9 800 m<sup>2</sup> ist eine Überbauung mit 73 Wohnungen geplant. Diese soll im Minergie-Standard nachhaltig konzipiert und voraussichtlich bis Ende 2017 fertiggestellt werden.

## «Das zentral gelegene Bauprojekt und die grosse Nachfrage nach Wohnraum an dieser Lage bieten viel Potenzial.»

Urs Frey, Fondsmanager

Die künftigen Bewohner werden sich über die attraktive Lage freuen: Mit einer Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe und dem Bahnhof Wil in Gehdistanz wird die Überbauung beste Verbindungen nach St. Gallen und Zürich bieten. Die vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten der schmucken Altstadt von Wil sind zudem nur einen Katzensprung entfernt.

### CS REF PropertyPlus (Valor 4 515 984)



#### Neubau-Immobilien

Kennzahl per Geschäftsjahr	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
Verkehrswert der Liegenschaften in Mio. CHF	1 178,3	1 148,8	1 261,6	1 307,7	<b>1 328,9</b>
Fremdfinanzierungsquote (Verkehrswerte) in %	15,19	9,58	15,30	17,87	<b>18,18</b>
Performance in %	7,70	5,35	7,38	-4,44	<b>9,79</b>
Anlagerendite in %	4,92	6,83	7,36	4,60	<b>3,82</b>
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> GAV) in %	0,66	0,67	0,67	0,68	<b>0,67</b>
Mietzinsausfallquote in %	5,41	4,04	3,74	3,48	<b>4,69</b>

Historische Wertentwicklung 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. Quelle: Jahresberichte per 31. Dezember, Credit Suisse AG (Kennzahlen gemäss SFAMA Fachinformation vom 23.10.2013)



# CS REF Green Property 2 000-Watt-Überbauung in Neuhegi

Winterthur erfindet sich neu: Die Blockrandbebauung ROY in Neuhegi verbindet Wohnkomfort mit nachhaltiger Bauweise. In Einklang mit den Zielen der 2 000-Watt-Gesellschaft baut der CS REF Green Property hier 64 neue Wohnungen.



**Urs Frey**  
Fondsmanager CS REF Green Property

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

✉ [urs.frey@credit-suisse.com](mailto:urs.frey@credit-suisse.com)

In der Liegenschaft ROY vereinen sich grosszügiges, modernes Wohnen und ökologische Ansprüche.



Mit 6 000 Watt pro Person beträgt der Energieverbrauch in der Schweiz heute das Dreifache des Weltdurchschnitts. Um eine nachhaltige Entwicklung zu gewährleisten, gilt es, den Pro-Kopf-Verbrauch kontinuierlich auf 2 000 Watt zu senken. Im Wohnbau steckt das grösste Potenzial zur Reduktion des Verbrauchs – energieeffizientes Bauen erlebt einen Boom. Dieser Zielsetzung hat sich auch der Credit Suisse Real Estate Fund Green Property (CS REF Green Property) verschrieben. An der Else-Züblin-Strasse in Winterthur Neuhegi entstehen derzeit 64 Wohnungen, die sich an den Nachhaltigkeitskriterien des 2 000-Watt-Konzepts orientieren.

## «Die Liegenschaft verbindet Nachhaltigkeit mit individuellem Wohnkomfort.»

Urs Frey, Fondsmanager

### **Wohnungsvielfalt für maximale Individualität**

Die Minergie-Überbauung ROY ist nicht nur in ökologischer, sondern auch in baulicher Hinsicht vorbildlich. Der urbane Block mit Stützen-Platten-Konstruktion überzeugt in seiner Grosszügigkeit: Auf dem 2 850 m<sup>2</sup> grossen Areal, das früher der Winterthurer Maschinenindustrie diente, ist ein einzigartiger Wohnungsmix anzutreffen. Das Spektrum reicht von loftartigen Wohnateliers über 1 ½- bis 5 ½-Zimmer-Wohnungen. Nebst den üblichen Geschosswohnungen gibt es auch Attika-konzepte sowie Etagen-Appartements und Triplex-Wohnungen, die sich über drei Stockwerke hinweg erstrecken.

# Die Minergie-Überbauung ROY live erleben

Zum virtuellen Rundgang >





Die mannigfachen Grundrisstypen und auch die unterschiedlichen Ausbaustandards sprechen ganz verschiedene Zielgruppen an. «ROY bietet Individualität und viel Platz für jedermann», betont Micha Vogt, Architekt bei Dachtler Partner AG. Er ist überzeugt: «Die geschlossene Bauweise mit dem grossen Innenhof passt städtebaulich besonders gut in das aufstrebende Quartier Neuhegi.»

Hinter den komplexen Dimensionen steckt eine anspruchsvolle Ausführungsplanung. «Die individuellen räumlichen Gegebenheiten verlangen eine präzise Koordination der einzelnen Arbeitsschritte», erklärt Richard J. Bruggmann, Projektleiter bei Implenia Schweiz AG, und fügt hinzu:

«Dank grossem Engagement der Planung und Bauleitung sowie aller beteiligten Handwerker sind die Arbeiten auf Kurs.»

### Nachhaltigkeit stösst auf gute Resonanz

Die Wohnungen sind per 1. Juni 2016 bezugsbereit. «Die Vermietung ist gut gestartet. Derzeit sind bereits rund 30 % der Wohnungen reserviert oder vermietet», freut sich Urs Frey, Fondsmanager des CS REF Green Property. Aber nicht nur die künftige Mieterschaft ist von ROY überzeugt: Die Liegenschaft trägt auch das Gütesiegel greenproperty Gold für nachhaltige Immobilien.

## CS REF Green Property (Valor 10 077 844)



### Nachhaltige Immobilien

Kennzahl per Geschäftsjahr	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
Verkehrswert der Liegenschaften in Mio. CHF	264,5	391,9	542,3	708,8	<b>789,3</b>
Fremdfinanzierungsquote (Verkehrswerte) in %	0,00	0,00	0,00	8,63	<b>15,04</b>
Performance in %	6,60	-2,65	8,60	-0,61	<b>9,44</b>
Anlagerendite in %	0,85	3,96	4,38	3,50	<b>3,80</b>
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> GAV) in %	0,57	0,37	0,64	0,67	<b>0,67</b>
Mietzinsausfallquote in %	0,00	4,57	2,71	5,20	<b>11,20</b>

Historische Wertentwicklung 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. Quelle: Jahresberichte per 31. Dezember, Credit Suisse AG (Kennzahlen gemäss SFAMA Fachinformation vom 23.10.2013)

# CS REF Hospitality

## Investition am Fusse des Matterhorns

In Zermatt finden Gäste von nah und fern eine Premium-Destination mit einem Top-Freizeitangebot. Der Ferienort besitzt seit über 150 Jahren eine enorme internationale Anziehungskraft. Der Fonds CS REF Hospitality ist in Zermatt vielfältig investiert.

Das Matterhorn gilt als meistfotografierter Berg der Welt und als Wahrzeichen der Schweiz schlechthin. Durch seine markante Form gleicht es einer eleganten Pyramide und ist damit in vielen Augen der Prototyp eines Bergs. Sein Name leitet sich von der «Matte» ab, der grünen Talweitung am Fusse des Berges. Zu seinen Füßen, mitten im offenen Tal, liegt das Dorf Zermatt, dessen Geschichte eng mit dem Matterhorn verknüpft ist. Am 14. Juli 1865 gelang einer Siebner-Seilschaft des Briten Edward Whymper die Erstbesteigung des 4 478 m hohen Gipfels. Damit war dem kleinen Bergdorf die globale Aufmerksamkeit gewiss, zumal beim Gipfel-Drama vier der sieben Alpinisten ihr Leben verloren.

### Vom Dorf zur internationalen Feriendestination

Im Jahr 2015 konnte Zermatt das 150-Jahr-Jubiläum der Erstbesteigung feiern und damit auf bewegende Jahrzehnte zurückblicken. Das Dorf, das um 1900 nur gerade 740 Einwohner zählte, ist heute zu einem bedeutenden Bergsteiger-Zentrum und einem der bekanntesten Sommer- und Wintersportorte weltweit aufgestiegen. Die Hotels und die weiteren Touristenunterkünfte in Zermatt verbuchen jährlich mehr als 1,8 Millionen Logiernächte.



**Christophe Piffaretti**  
Fondsmanger CS REF Hospitality

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

✉ [christophe.piffaretti@credit-suisse.com](mailto:christophe.piffaretti@credit-suisse.com)



## Webseite 150-jähriges Jubiläum der Erstbesteigung des Matterhorns



Sportbegeisterte, Naturliebhaber, Reisegruppen, Familien und viele weitere Gäste aus dem In- und Ausland finden den Weg ins Wallis. Sie lockt neben der einzigartigen landschaftlichen Schönheit der Gegend auch ein erstklassiges Freizeitangebot. Rings um Zermatt finden sie das grösste Ganzjahres-Skigebiet der Alpen, das gebietsweise eine nahezu hundertprozentige Schneesicherheit bietet. Daneben können die Gäste aus einer grossen Palette an Aktivitäten wählen. Einige Beispiele: Bergsteigen, Fliegenfischen und Golf im Sommer sowie Gleitschirmfliegen, Eisklettern oder Gletscherwandern im Winter.

### Liegenschaften an bester Lage

Der Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality (CS REF Hospitality) besitzt im Herzen von Zermatt 14 Liegenschaften mit einem Verkehrswert von rund CHF 186 Mio. per Ende 2014. «Zermatt ist eine Destination mit internationaler Strahlkraft», sagt Fondsmanager Christophe Piffaretti. «Mit unseren attraktiven Liegenschaften hält der Fonds im Ort eine starke Position.»

## Interview Daniel Luggen

Der Zermatter Kurdirektor über die Erstbesteigung des Matterhorns, die Erfolgsfaktoren von Zermatt, den starken Franken und Milliardeninvestitionen zur Sicherung der Zukunft.

Jetzt lesen





---

## Webseite Mont Cervin Palace



Das renommierte Fünfsterhotel Mont Cervin Palace gehört zum attraktiven Zermatter Portfolio des CS REF Hospitality.



# «Zermatt ist eine Destination mit internationaler Strahlkraft. Unser Fonds hält im Ort eine starke Position.»

Christophe Piffaretti, Fondsmanager

Zum Portfolio gehören unter anderem die renommierten Fünfsterhotels Mont Cervin Palace und das Le Petit Cervin. Ersteres genießt unter den Hotels im Ort den Ruf der «Grande Dame von Zermatt». Die beiden Häuser bieten zusammen 151 Zimmer und Suiten an. Dem Fonds gehören auch diverse Ferienwohnungen, Büroräumlichkeiten, Retailflächen und zwei Personalhäuser mit Ausbaupotenzial. Diese Vielfalt an Hospitality-Liegenschaften entspricht der Strategie des Fonds, den Hotelanteil gesamthaft zu reduzieren und das Portfolio bezüglich Nutzungsarten noch stärker zu diversifizieren. So wurde im April 2015 beispielsweise das Hotel Monte Rosa in Zermatt an die frühere Eigentümerin Seiler Hotels Zermatt AG verkauft.

## CS REF Hospitality (Valor 11 876 805)



### Hospitality-Immobilien

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

Historische Wertentwicklung 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. Lancierung 25.11.2010, erster Geschäftsabschluss 31.12.2011  
Quelle: Jahresberichte per 31. Dezember, Credit Suisse AG (Kennzahlen gemäss SFAMA Fachinformation vom 23.10.2013)



# Interview Daniel Luggen

**Zermatt feiert 2015 das 150-Jahr-Jubiläum der Erstbesteigung des Matterhorns. Welche Bedeutung hat das historische Ereignis für die Feriendestination und für Sie als Kurdirektor von Zermatt?**

Daniel Luggen: Die Erstbesteigung des Matterhorns markiert den Startpunkt des Tourismus in Zermatt. Dieses historische Ereignis, bei dem Glück und Unglück eng verbunden waren, lenkte die Aufmerksamkeit der ganzen Welt auf unser Bergdorf. Die Geschehnisse am Matterhorn warfen damals nicht nur medial gewaltige Wellen, sondern kurbelten auch den Zuwachs an Hotelbetten und das Wirtschaftswachstum an. Das Matterhorn verfügt bis heute über eine magnetische Anziehungskraft. Gerade für Gäste aus den Überseemärkten sind Matterhorn und Zermatt ein Must bei einer Europareise – vergleichbar mit dem Grand Canyon in den USA oder mit dem Ayers Rock in Australien.

**Wie hat Zermatt das Jubiläumsjahr begangen?**

Über das ganze Jahr hinweg fanden zahlreiche Anlässe statt. Ein Highlight war die Jubiläumswoche Mitte Juli, in der eine bunte Palette an Aktivitäten geboten wurde – angefangen von Führungen bis hin zur Eröffnung eines «Walk of Fame» des Alpinismus – ähnlich wie der Walk of Fame in Hollywood. Nur sind hier Alpinisten verewigt, die am Matterhorn Besonderes geleistet haben. Ein weiterer Höhepunkt war das Freilichttheater «The Matterhorn Story», wo wir die hochemotionale Geschichte der Erstbesteigung darstellten. Aufgrund des enormen Erfolgs der Aufführungen überlegen wir nun, ob das Theaterstück auch in den kommenden Jahren zu unserem touristischen Angebot gehören soll.



**Ein attraktives Bergpanorama besitzen viele Schweizer Feriendestinationen. Wie positioniert sich Zermatt in diesem umkämpften Markt?**

Es gibt nur ein Matterhorn auf der ganzen Welt. Und das steht bei uns in Zermatt. Der Berg ist nach wie vor die Grundlage für unseren Erfolg als Feriendestination. Doch die intakte Natur und der markante Berg alleine reichen nicht aus als Erklärung für Zermatts starke Stellung im Tourismus. Es brauchte auch die vielen tüchtigen Zermatter, die auf dieser Basis ein fein geknüpftes touristisches Angebot erarbeitet haben. Heute verfügt der Ort über viele weitere Erfolgsfaktoren. Neben dem bestens erschlossenen Skigebiet ist dies auch die hochstehende Gastronomie mit nationaler und internationaler Küche. Die Spitzengastronomie ist in Zermatt mit rund 20 Gault-Millau-Restaurants vertreten und zwar in einer im Alpenraum einzigartig hohen Dichte. Hinzu kommen Bergrestaurants mit Weltruf, das angeregte Nachtleben in der Hauptsaison und eine alpenweit einzigartige Flaniermeile. Die Hotellerie wiederum hat sich schnell den Kundenbedürfnissen der Zeit angepasst und die nötigen Investitionen vorgenommen. Unsere Gäste sind sehr zufrieden. Deshalb dürfen wir im Sommer 65 % und im Winter sogar 80 % Stammgäste begrüßen.

**Gibt es ein Erfolgsrezept?**

Zermatt ist langsam gewachsen. Wir waren nicht die Ersten – weder beim Wintersport noch bei der Erschliessung per Bahn – aber wir waren immer vorn dabei. Schritt für Schritt sind wir gewachsen, dadurch konnte sich Zermatt nachhaltig entwickeln. Noch heute gibt es hier eine grosse Anzahl familiengeführter Unternehmen und viele Anbieter mit jahrzehntelanger Tradition. Meist steht hier der Besitzer oder ein langjähriger

Direktor im Hotel oder im Geschäft und pflegt den Kundenkontakt. Das schätzen die Gäste. Unsere Besucher gehen nicht einfach in ein Hotel X oder Y in die Ferien. Nein, sie besuchen die Familie, die das Hotel betreibt, und fühlen sich manchmal schon fast wie zuhause.

**Gibt es den typischen Zermatt-Touristen?**

Nein, dafür sind wir zu international ausgerichtet. 40 % unserer Gäste kommen aus der Schweiz. Auf dem zweiten Platz rangiert Deutschland mit knapp 15 %, gefolgt von 10 % britischen Gästen und 4 % Japanern und Amerikanern. Die übrigen 31 % verteilen sich auf zahlreiche weitere Nationen. Es gibt mannigfaltige Gründe dafür, Zermatt zu besuchen. Während Gäste aus Asien und Amerika tatsächlich oft wegen des Matterhorns anreisen, sind Europäer tendenziell eher an Aktivitäten wie Skifahren oder Bergsteigen interessiert. In den letzten Jahren konnten wir auch immer mehr Familien bei uns begrüßen, die wir mit unseren Mehrgenerationen-Angeboten überzeugen können.

«Durch den Fokus auf zahlreiche internationale Märkte ist Zermatt gut diversifiziert.»

**Wo sieht Zermatt die Märkte der Zukunft?**

Das sind zweifellos die Märkte, die der Wirtschaftsstandort Schweiz ansteuert. In Asien sind es primär Indien und China, die ein grosses Wachstumspotenzial aufweisen. Im Westen ist es vor allem Südamerika mit Brasilien, in Europa selbst sind es die skandinavischen Länder. Auch der Markt Russland ist noch lange nicht erschöpft.

## Wie haben sich die Gästebedürfnisse in den vergangenen Jahren entwickelt?

Die generellen Trends im Tourismus kann man unter den Schlagworten Individualismus, Kurzfristigkeit und Flexibilität zusammenfassen. Das spüren wir Tag für Tag. Es wird heute weniger in Gruppen gereist, man sucht stärker das spezielle und einmalige Erlebnis für sich persönlich, wie beispielsweise die Besteigung eines Viertausenders. Die Kurzfristigkeit bezieht sich vor allem auf das Buchungsverhalten. Heute berücksichtigen die Gäste aus dem Inland und dem nahen Ausland stärker den Wetterbericht und planen ihre Ferien sehr kurzfristig. Man muss als Gastgeber viel flexibler sein. Der Wunsch nach mehr Flexibilität zeigt sich darin, dass Gäste bei schönem Wetter gerne länger bleiben und bei längeren Schlechtwetterperioden früher abreisen möchten.

«Die Online-Präsenz einer Feriendestination wird in Zukunft entscheidend sein für Erfolg oder Misserfolg.»

## Inwiefern hat das Internet Ihr Geschäft verändert?

Das Internet hat es von Grund auf verändert – vom Buchungsverhalten bis zu den Marketingmassnahmen. Wir verfügen dabei über eine gute Ausgangslage: Seit mehr als einem Jahr bieten wir unseren Leistungsträgern eine Meta-suchmaschine an, mit der wir ihre Auftritte auf unseren eigenen Systemen übersichtlich darstellen können. Dies ermöglicht es uns, das gesamte Angebot von Zermatt online buchbar zu präsentieren. Wir sind heute besser aufgestellt

als jede globale Buchungsstelle. Die Online-Präsenz einer Feriendestination wird in Zukunft entscheidend sein für Erfolg oder Misserfolg. Als Tourismusorganisation holen wir ganz gezielt unsere Leistungsträger mit an Bord, denn es braucht ein umfassendes Bekenntnis zur Destination, das von allen Akteuren geteilt und mitgetragen wird. Ein Beispiel dafür ist ein E-Fitnessprogramm, mit dem wir die Leistungsträger in Internetbelangen weiterbilden. Der kostenlose Wi-Fi-Zugang für unsere Gäste im gesamten Dorf ist für uns eine Selbst-Verständlichkeit.

«Zermatt hat alleine in den vergangenen zehn Jahren rund eine Milliarde Schweizer Franken investiert.»

## Zermatt ist ein traditionsreicher Ferienort. Wie verhindern Sie den Stillstand?

Diese Gefahr besteht nicht. Dafür ist Zermatt viel zu dynamisch. Um den Bedürfnissen der heutigen und künftigen Gäste gerecht zu werden, hat Zermatt alleine in den vergangenen zehn Jahren rund eine Milliarde Schweizer Franken in Transport- und weitere öffentliche Anlagen sowie im privaten Sektor in Hotels und Ferienwohnungen investiert.

## Mit der Aufhebung des Euro-Mindestkurses haben sich für den Tourismus hierzulande neue Herausforderungen ergeben.

### Ein Problem für Zermatt?

Natürlich ist Zermatt solchen Wechselkurs-Schwankungen ebenfalls ausgesetzt. Durch den Fokus auf zahlreiche internationale Märkte verfügt Zermatt jedoch über eine gute Diversifikation



und kann so den schwachen Euro abfedern. Wir spüren den Buchungsrückgang weniger stark als unsere direkten Mitbewerber im Alpenraum. Wenn man sich an dieser Benchmark orientiert, zeigt sich, dass Zermatt selbst in Jahren allgemein sinkender Logiernächte Marktanteile gewinnen und in gewissen Märkten sogar weiter wachsen konnte – dies vor allem im inländischen Tourismus.

«Wir planen einige Komfortsteigerungen im Skigebiet mit verschiedenen Bahnprojekten. Ein Beispiel dafür ist die bessere Erschliessung des Klein-Matterhorns als höchstem Ausflugsberg Europas.»

### **Wie sehen die mittel- und langfristigen Entwicklungsstrategien für Zermatt aus?**

In unserer Strategie 2018 haben wir für die kommenden Jahre destinationsübergreifend klare quantitative und qualitative Ziele definiert. Wir sind auf gutem Kurs, diese Ziele zu erreichen. Bezüglich des Angebotes wollen wir uns vor allem auf die Bereiche Skifahren, Wandern, Biken, die Familienangebote, Rundreisen und Bahnangebote konzentrieren. Auch das gesamte Incentive Business mit Firmen, die in Zermatt Anlässe durchführen, ist äusserst interessant.

### **Welche weiteren Projekte sind für die kommenden Jahre geplant?**

Es befindet sich eine ganze Reihe an Projekten in der Pipeline. Wir planen einige Komfortsteigerungen im Skigebiet mit verschiedenen Bahnprojekten. Ein Beispiel dafür ist die bessere Erschliessung des Klein-Matterhorns als höchstem Ausflugsberg Europas. Im Dorf selbst sind die Sanierung der Bahnhofstrasse und der Ausbau der Alternativangebote ein zentrales Thema, also des Schwimmbades und der Sportanlagen. Wir bauen demnächst ein kleineres Kongress- und Multifunktionszentrum, das man für Anlässe und Konzerte nutzen kann. Dank des kürzlich eingeführten Halbstundentaktes ist zudem die Anfahrt per Bahn noch bequemer. Und auch die Erschliessung von Zermatt über die Zufahrtsstrasse wird mit verschiedenen Bauprojekten optimiert, wobei der Ort selber natürlich wie bisher autofrei bleibt.

#### **Daniel Luggen**

Daniel Luggen ist seit 2007 Kurdirektor von Zermatt. Bereits seit 15 Jahren engagiert er sich bei Zermatt Tourismus für die Feriendestination.

✉ [direktion@zermatt.ch](mailto:direktion@zermatt.ch)

# CS 1a Immo PK

## Modernes Stadtleben in historischen Mauern

Zürichs einstiges Industriequartier boomt seit über einem Vierteljahrhundert. Der Kreis 5 gilt heute als Trendsetter des Stadtlebens. Mit einer Totalsanierung verpasste der Immobilienfonds CS 1a Immo PK einer altherwürdigen Liegenschaft am Limmatplatz den modernen Zeitgeist.

Die Wohnimmobilie inmitten des Zürcher Trendquartiers rund um den Limmatplatz ist in punkto Innenausbau bestens für die Zukunft gerüstet.



**Thomas Vonaesch**  
Fondsmanager CS 1a Immo PK

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

✉ [thomas.vonaesch@credit-suisse.com](mailto:thomas.vonaesch@credit-suisse.com)





Die umfassend sanierten Wohnungen an der Zürcher Fierzgasse konnten innert kurzer Zeit erfolgreich vermietet werden.



Industrieblüte, klassisches Arbeiterquartier, Wirtschaftswandel, Milieuzene, Kultur, Kleinunternehmertum, moderner Lifestyle: Wenn Mauern reden könnten, würden die Erzählungen der Blockrandbebauung am Limmatplatz 1 über die letzten 115 Jahre Bände füllen.

Die altherwürdige Liegenschaft wurde 1899 erbaut, ungefähr zur gleichen Zeit wie der Limmatplatz. Der Platz war als Schnittpunkt zwischen der Limmatstrasse, der endenden Langstrasse und der beginnenden Kornhausbrücke erstellt worden. Die denkmalgeschützte Liegenschaft umfasst acht Gebäude: Fierzgasse 16, 18, 22, 30, Limmatstrasse 119, 123, 125 und Limmatplatz 1. 35 Jahre waren seit der letzten Sanierung vergangen. Die Mikro- und Makrolage der Immobilie entwickelte sich in dieser Zeit hervorragend. Die Liegenschaft befindet sich nur drei Tramhaltestellen oder zirka 15 Gehminuten vom pulsierenden Zürcher Hauptbahnhof entfernt. Neben malerischen Parks und einem Flussbad bietet die Nachbarschaft ein reiches Angebot an trendigen Bars und Klubs sowie Restaurants mit Menus aus aller Welt. Diese bevorzugte Umgebung bescherte der Liegenschaft ein enormes Wertsteigerungspotenzial. Raumkonzept und Innenausbau entsprachen jedoch nicht mehr den heutigen Erwartungen. Der Fonds Credit Suisse 1a Immo PK (CS 1a Immo PK) entschloss sich deshalb für eine umfassende Renovation mit einem Investitionsvolumen von CHF 18,4 Mio.

### **Totalsanierung innen und aussen**

Die Dachterrassen und die Fassaden der Immobilie wurden komplett saniert. Die farbliche Gestaltung der Fassade wurde zusammen mit der Denkmalpflege der Stadt Zürich erarbeitet. In den insgesamt 42 Wohnungen im zweiten bis fünften Obergeschoss wurden Grundrissanpassungen vorgenommen, neue Leitungen und Bodenbeläge verlegt sowie moderne Küchen und Bäder eingebaut. Auch die Zwischendecken wurden in punkto Brandschutznormen auf den neusten Stand gebracht.



Die altherwürdige  
Liegenschaft direkt  
am belebten Zürcher  
Limmatplatz.







Die für alle Mieter frei zugängliche Dachterasse erlaubt einen Panoramablick über die ganze Stadt Zürich.



Im Erd- und ersten Obergeschoss der Gebäude finden sich Verkaufslokale, ein Restaurant, Praxen und Büros. Hier wurden unter anderem technische Installationen und Schaufenster erneuert. Ausserdem wurde die Brandschutz- und Fluchtwegsituation überarbeitet. Der Innenhof wurde im ersten Obergeschoss mit einer Betondecke geschlossen. Die Bewohner darüber können ihn so als Grünfläche inmitten der Stadt nutzen. Gleichzeitig ist damit die Anlieferung für die Verkaufslokale überdacht, womit die Lärmemissionen minimiert werden.

## «Wer alte Liegenschaften an gefragter Lage nicht modernisiert, verpasst Wertzuwachs und Ertragskraft.»

Thomas Vonaesch, Fondsmanager

### Zeitgemäss auch in Wert und Ertrag

Mit der Totalsanierung entspricht die ehrwürdige Liegenschaft nun in optimaler Weise der grossen Nachfrage nach hochwertigem Raumangebot an zentraler Lage. Innert kurzer Zeit waren sämtliche Wohnungen vermietet. Die Verkaufs-, Praxis- und Büroräumlichkeiten sind ebenfalls begehrt. Fondsmanager Thomas Vonaesch bestätigt: «Die Totalsanierung zahlt sich aus: Die Mieter erhalten eine zeitgemässe Arbeits- und Wohnumgebung. Der Liegenschaftswert steigerte sich um rund CHF 20 Mio.»

### CS 1a Immo PK (Valor 844 303)

#### Gemischtes Immobilienportfolio



Kennzahl per Geschäftsjahr	30.09.2010	30.09.2011	30.09.2012	30.09.2013	30.09.2014
Verkehrswert der Liegenschaften in Mio. CHF	3 198,7	3 103,1	3 121,5	3 233,4	<b>3 554,3</b>
Fremdfinanzierungsquote (Verkehrswerte) in %	8,44	7,41	6,09	5,26	<b>5,35</b>
Performance in %	15,67	5,98	4,91	2,74	<b>7,60</b>
Anlagerendite in %	6,16	6,21	5,17	4,94	<b>5,30</b>
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> GAV) in %	0,61	0,59	0,58	0,58	<b>0,54</b>
Mietzinsausfallquote in %	3,27	2,54	1,71	2,28	<b>2,66</b>

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



# CS REF International

## Massgeschneiderte Betreuung internationaler Liegenschaften

Nach der Akquisition einer Liegenschaft durch den CS REF International beginnt die Arbeit für das Team des Asset Management. Es ist für die umfassende Betreuung der Liegenschaft verantwortlich und stellt sicher, dass das Renditepotenzial voll ausgeschöpft und deren Wert langfristig erhalten wird.

Die Selektion und die Akquisition von Immobilien ist ein wesentlicher Aspekt bei der Umsetzung der Investitionsstrategie eines Immobilienfonds. Um jedoch den nachhaltigen Erfolg einer Investition sicherzustellen, ist die optimale langfristige Betreuung der Immobilie ein genauso wichtiger Erfolgsfaktor. Das Team der Abteilung Asset Management International betreut die hochwertigen kommerziellen Liegenschaften des Credit Suisse Real Estate Fund International (CS REF International) und ist für die Weiterentwicklung und Umsetzung der Liegenschaftsstrategie zuständig, um die langfristige Ertragskraft der Liegenschaft zu gewährleisten. Dazu gehört der optimale Betrieb inklusive Mietervertragsverlängerungen und die Suche nach neuen Mietern.

«Der Fokus eines proaktiven Asset Management liegt auf der genauen Kenntnis des jeweiligen Marktes und der Bedürfnisse der Mieter. Die Abteilung muss das grosse Ganze im Blick behalten und auch in herausfordernden Situationen eine passende Lösung finden», erklärt Jean Pascal Grevsmühl, Leiter Asset Management International. Mit einem umfassenden Betreuungsansatz konnte die Abteilung in der Vergangenheit schon viele Erfolge verbuchen, so beispielsweise in der kanadischen Grossstadt Toronto.



**Rainer Scherwey**  
Fondsmanager CS REF International

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

✉ [rainer.scherwey@credit-suisse.com](mailto:rainer.scherwey@credit-suisse.com)

## **Anspruchsvolles Marktumfeld gemeistert**

Das 16-stöckige Bürogebäude an der Bloorstreet 121 wurde 2012 von einem Grossmieter verlassen. Zur selben Zeit schwächte sich die generelle Wirtschaftslage ab, sodass die Nachfrage nach grösseren Flächen rückläufig war.

«Je näher wir bei den Bedürfnissen der Mieter sind, desto besser ist unsere Rendite.»

Rainer Scherwey, Fondsmanager

Asset Manager Marc Franco sagt: «Dank einer intensiven Analyse des Marktes erkannten wir die steigende Nachfrage kleinerer Mieter nach fixfertig zum Einzug bereiten Büros.» Daraufhin wurde ein Stockwerk des Gebäudes entsprechend ausgebaut. Diese Flächen konnten erfolgreich vermietet werden, erste Unternehmen zogen in das Gebäude ein. «So gelang es uns, nach und nach auch grössere Mieter anzuziehen. Nun ist das Gebäude praktisch voll vermietet. Heute ist hier beispielsweise Mastercard Canada tätig», resümiert Marc Franco.

## **Neupositionierung in Melbourne**

Auch im Falle einer Büroliegenschaft in Melbourne zahlte sich das aktive Asset Management aus. Die Stadt ist neben Sydney einer der attraktivsten Märkte für kommerzielle Liegenschaften in Australien. In dem 1990 erbauten elfstöckigen Retail- und Bürogebäude 505 Little Collins Street äusserte der Hauptmieter die Absicht, mittelfristig vier Stockwerke abzugeben. Zeitgleich war das Team bereits auf der Suche nach einem Nachmieter für ein weiteres Stockwerk. «Diese Ausgangslage machte es notwendig, ausserhalb üblicher Schemata zu denken», sagt Björn Beck vom Asset Management Team. Durch eine umfassende Marktanalyse stiess man auf Study Group, einen weltweit führenden Bildungsanbieter, der auf der Suche nach grösseren Flächen war. Dank eines bis anhin ungenutzten Seiteneingangs und gezielten Umbauarbeiten konnte eine Haus-in-Haus-Lösung geschaffen werden. Heute verfügt die Schule über einen separaten Eingang. Die anderen Büromieter bleiben ungestört. Die einstigen Leerstandsflächen sind nun alle langfristig vermietet. «Mit dieser Neupositionierung des Gebäudes hin zu einer Mischnutzung haben wir seine Attraktivität auf dem Mietmarkt gesteigert und es auch für künftige Mieterwechsel optimal gerüstet», sagt Björn Beck.

## **Marktentwicklung vorweggenommen**

Eine weitere durch das Asset Management erfolgreich verwaltete Liegenschaft ist 5400 Apoquindo in Santiago de Chile, die im Jahr 2014 gekauft wurde. In einem vergleichsweise anspruchsvollen Marktumfeld konnte die Vermietungssituation dank Voraussicht und einer aktiven Strategie deutlich optimiert werden. «Wir haben frühzeitig erkannt, dass der Markt für kommerzielle Liegenschaften in Chile dreht und rasch mit einer aktiven Vermarktungsstrategie reagiert», sagt Marc-Oliver Tschabold, Produktmanager CSA RE Germany, vormals Asset Manager International. «Unser



grosser Vorteil war, dass wir rechtzeitig und umfassend mit potenziellen Mietern ihre Bedürfnisse besprochen und entsprechende Vermietungskonzepte ausgearbeitet haben.» Auch die Qualität der Liegenschaft und Aspekte wie genügend Parkplätze spielten gemäss Marc-Oliver Tschabold eine wichtige Rolle. So ist der Mietermix heute ausgezeichnet und es sind 90 % der Flächen belegt. Für weitere 9 % finden derzeit vielversprechende Verhandlungen statt.

## Weltweit nahe an den Immobilienmärkten

An den vier Standorten Zürich, Frankfurt, New York und Singapur arbeiten in den Teams Akquisition und Verkauf sowie Asset Management International über 20 qualifizierte und erfahrene Experten für den CS REF International. Durch ihren lokalen Bezug sind sie sehr nahe an den verschiedenen Immobilienmärkten und sind in der Lage, die 37 Liegenschaften in 10 Ländern effektiv zu managen, interessante Optionen zu prüfen und Akquisitionen zu tätigen.

### CS REF International (Valor 1 968 511)



#### Auslandsimmobilien

Kennzahl per Geschäftsjahr	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
Verkehrswert der Liegenschaften in Mio. CHF	1 580,4	1 854,2	2 071,5	2 190,4	2 431,7
Fremdfinanzierungsquote (Verkehrswerte) in %	6,14	6,06	5,20	4,02	13,74
Performance in %	13,51	0,40	0,75	7,04	11,35
Anlagerendite in %	4,90	4,60	3,69	4,49	5,92
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> GAV) in %	0,93	0,92	0,91	0,95	0,85
Mietzinsausfallquote in %	7,61	7,33	6,44	6,04	5,92

Historische Wertentwicklung 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. Quelle: Jahresberichte per 31. Dezember, Credit Suisse AG (Kennzahlen gemäss SFAMA Fachinformation vom 23.10.2013)

# CS REF LogisticsPlus

## Voll investiert nach Neuerwerb

Im Sommer 2015 erwarb der CS REF LogisticsPlus eine Logistik- und Gewerbeliegenschaft in Rapperswil. Die Neuaquisition ist eine ideale Ergänzung des Portfolios des ersten Schweizer Immobilienfonds, der auf Logistikbauten und logistiknahe Liegenschaften in der Schweiz fokussiert.



**Radhia Rüttimann**  
Fondsmanagerin CS REF LogisticsPlus

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

✉ [radhia.ruettimann@credit-suisse.com](mailto:radhia.ruettimann@credit-suisse.com)



Bei der Vermietung von Logistikliegenschaften entscheidet deren strategisch optimale Lage über Erfolg oder Misserfolg: Das neuste Investitionsobjekt im Portfolio des Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus (CS REF LogisticsPlus) verfügt in dieser Hinsicht über erstklassige Voraussetzungen und ist voll vermietet. Die Aargauer Agglomeration um Lenzburg ist für verschiedene Unternehmen eine wichtige Drehscheibe. Im überschaubaren Industriegebiet von Rapperswil gelegen ist die Logistik- und Gewerbeliegenschaft bestens erschlossen: Der Standort befindet sich in unmittelbarer Nähe der Schweizer Hauptverkehrsachse A1 und der Ballungszentren Aarau, Basel, Bern und Zürich. Mit der Autobahnausfahrt «Aarau Ost», die rund 3,5 Kilometer entfernt liegt, ist die rasche Erreichbarkeit auch für grosse Transportfahrzeuge gewährleistet. Für den Warenumsatz verfügt das Gebäude über einen Bahnanschluss – östlich über einen An- und südlich über einen Auslieferungsbereich. Für das Untergeschoss steht eine Anlieferungsrampe zur Verfügung.

## «Mit dem Erwerb der vielversprechenden Liegenschaft in Rapperswil ist der Fonds voll investiert.»

Radhia Rüttimann, Fondsmanagerin



Die kürzlich erworbene Logistik- und Gewerbeliegenschaft in Rapperswil ist langfristig an den Detailhändler Coop vermietet.

### Langfristiger Mietvertrag mit Coop

Die Liegenschaft an der Industriestrasse ist langfristig an den Detailhändler Coop vermietet. Sie umfasst eine Mietfläche von rund 41 000 m<sup>2</sup>, die grösstenteils der Gewerbe- und Logistikknutzung dient. Auf dem Areal stehen zudem mehrere Abstellplätze zur Verfügung, westlich befindet sich eine 4 000 m<sup>2</sup> grosse, ebene Baulandreserve. Die Liegenschaft mit Baujahr 1972 weist einen Verkehrswert von über CHF 52 Mio. auf. Die jährlichen Mieterträge belaufen sich auf über CHF 3,1 Mio.

### Zukunftsträchtiger Logistikmarkt

Der Logistikzweig gehört zu den wachstumsstärksten Branchen der Schweizer Wirtschaft. Die überdurchschnittliche Entwicklung der Warenströme zahlt sich für den CS REF LogisticsPlus aus.

«Seit seiner erfolgreichen Lancierung im September 2014 stiess der Immobilienfonds bei Anlegern auf eine grosse Nachfrage.»

Radhia Rüttimann, Fondsmanagerin

Die Fondsmanagerin ergänzt: «Mit der jüngsten Akquisition in Rapperswil ist der Fonds voll investiert. Das Portfolio umfasst heute acht Liegenschaften mit einem Volumen von rund CHF 230 Mio.» Das Total der jährlichen Mieterträge, von denen rund 80 % auf Logistikflächen generiert werden, liegt bei CHF 14,5 Mio.

## Lancierung CS REF LogisticsPlus (Valor 24 563 395) Logistikimmobilien



Anlegerkreis	Qualifizierte Anleger
Rechnungswährung	CHF
Ende des Geschäftsjahres	30. September
Management Fee in % p. a.	0,50
Ausschüttung	Innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres
Angestrebte Ø-Rendite*	4,0–4,5 % p. a.

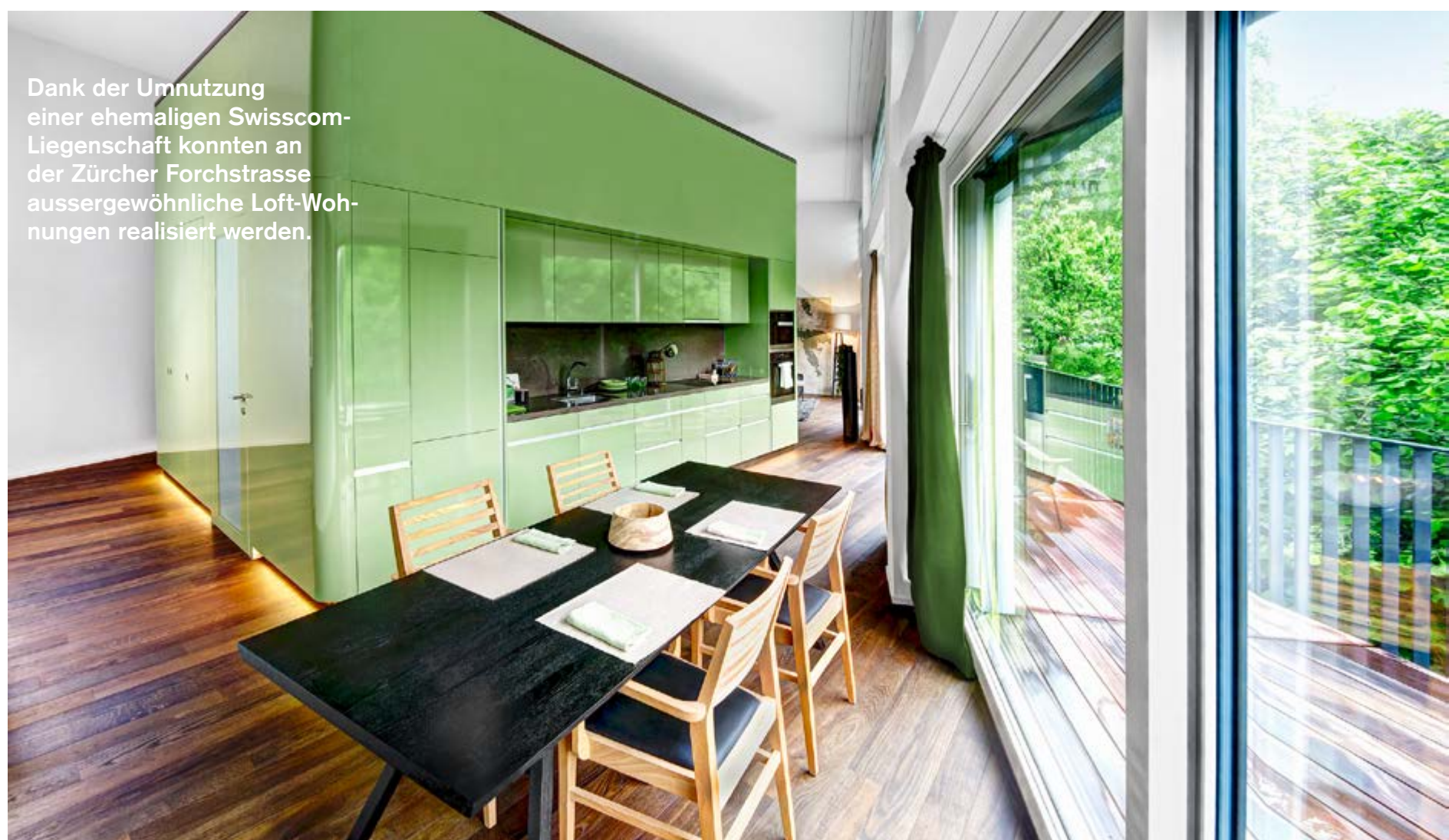
\*Die erwartete Ausschüttungsrendite basiert auf historischen Daten und ist keine Projektion, Voraussage oder Garantie für die zukünftige Performance oder das Erreichen derselben.



# CSA RES

## Nachhaltiges Wachstum mit Fokus Wohnen

Die Anlagegruppe CSA RES wächst weiter. In einem herausfordernden Marktumfeld setzt sie erfolgreich auf eine umfassende Wachstumsstrategie im Bereich Wohnimmobilien. Diese baut auf vier Pfeilern auf: Neubau, Umnutzung, Wachstum im Portfolio und Immobilientausch.



Dank der Umnutzung einer ehemaligen Swisscom-Liegenschaft konnten an der Zürcher Forchstrasse aussergewöhnliche Loft-Wohnungen realisiert werden.



**Andreas Roth**  
Produktmanager CSA RES

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

✉ [andreas.roth@credit-suisse.com](mailto:andreas.roth@credit-suisse.com)

Die Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland (CSA RES) der Credit Suisse Anlagestiftung zielt seit ihrer Lancierung Mitte des Jahres 2002 auf den Aufbau eines gemischten Immobilienportfolios mit einem Fokus auf Wohnliegenschaften. Heute ist sie mit einem Gesamtanlagevolumen von CHF 6,5 Mia. das grösste Immobilienanlagegefäss im Stiftungsbereich. Per 30. Juni 2015 zählten erstmals mehr als 10 000 Wohnungen zum Portfolio. Doch angesichts des aktuellen Markumfeldes stellt weiteres Wachstum im Wohnsegment eine Herausforderung dar. Dieser begegnet die Anlagegruppe mit einer umfassenden Strategie basierend auf vier Ansatzpunkten:

- Wachstum durch Neubauprojekte
- Wachstum durch Umnutzungen
- Wachstum durch Immobilientausch
- Weiterentwicklung des bestehenden Portfolios

### **Wachstum durch Neubauprojekte**

Ein Weg, um das Portfolio weiter auszubauen und zu verjüngen, sind Investitionen in Neubauliegenschaften. Während im Immobilienmarkt aktuell nur wenige hochwertige Bestandsliegenschaften zum Verkauf stehen, herrscht im Bereich bereits baubewilligter Projekte eine starke Konkurrenz. Produktmanager Andreas Roth sagt: «Unsere Strategie ist es deshalb, möglichst früh in die Projekte einzusteigen und diese aktiv mitzugestalten. So können wir die Liegenschaft beispielsweise mit einer Minergie-Bauweise optimal für die Zukunft rüsten.» Mit diesem Ansatz wird die Anlagegruppe CSA RES bis 2018 über 920 neue Wohnungen bauen lassen. Die Neubauten kommen in ganz unterschiedlichen Landesregionen zu stehen: Im Mittelland, in der Südostschweiz und auch im Norden des Landes wird gebaut, so zum Beispiel im Wohnpark Genesis in der Schaffhauser Ortschaft Beringen. Dort entstehen an idyllischer Lage in der Nähe eines Naherholungsgebietes 75 grosszügige und helle Mietwohnungen mit grossen Terrassen.

«Mit der richtigen Strategie ist im Bereich Wohnen noch viel Wachstumspotenzial vorhanden.»

Andreas Roth, Produktmanager

### **Umnutzung von Industriebauten**

Angesichts der schwindenden Baulandreserven bedarf es heutzutage für den hiesigen Gebäudebestand vermehrt auch Umnutzungs- und Verdichtungsstrategien. Kommerzielle Immobilien können damit in hochwertigen und aussergewöhnlichen Wohnraum umgewandelt werden. So wurde in den vergangenen Jahren beispielsweise in Kirchberg eine ehemalige Fabrik in eine gemischte Liegenschaft mit Wohn-, Retail- und Büroflächen umgebaut. In der Stadt Zürich konnten in zwei ehemaligen Swisscom-Liegenschaften grosszügige Loft-Wohnungen mit speziellem Flair erstellt werden.



Der neu erbaute Wohnpark Genesis befindet sich an idyllischer Lage in Beringen, Schaffhausen.



### Das volle Potenzial ausschöpfen

Um im bestehenden Portfolio weiteres Wachstum generieren zu können, prüft die Anlagegruppe CSA RES die Immobilien kontinuierlich auf ihr Weiterentwicklungspotenzial: «Wir konnten für verschiedene Liegenschaften mittel- bis langfristige Entwicklungsstrategien für rund 400 zusätzliche Wohnungen ausarbeiten. Diese zielen auf Aufstockung, Verdichtung oder sogar Abbruch und Neubau», resümiert Andreas Roth.

### Tauschen statt kaufen

Als vierte Wachstumsstrategie hat die Anlagegruppe CSA RES den Immobilientausch definiert. Die Gegenpartei sind dabei Immobilieninvestoren, die grundsätzlich eine kommerzielle Strategie verfolgen, in ihrem Portfolio aber trotzdem noch Wohnimmobilien führen. Die Anlagegruppe bietet diesen Investoren geeignete kommerzielle Immobilien mit vergleichbarem Wert zum Tausch gegen die Wohnimmobilien an. Im Rahmen des Projektes konnten im Jahr 2015 290 Wohnungen entsprechend erworben werden.

## CSA RES (Valor 1 312 300)

### Gemischtes Immobilienportfolio



Kennzahl per Geschäftsjahr	30.06.2011	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2014	30.06.2015
Verkehrswert der Liegenschaften in Mio. CHF	4 533,7	4 982,8	5 283,9	6 042,7	<b>6 240,2</b>
Fremdfinanzierungsquote (Verkehrswerte) in %	13,01	16,28	16,28	21,00	<b>19,36</b>
Anlagerendite in %	5,02	6,20	5,70	5,17	<b>4,91</b>
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> GAV) in %	0,61	0,62	0,61	0,58	<b>0,58</b>
Mietzinsausfallquote in %	5,28	5,02	4,90	4,82	<b>6,03</b>

# Mit vier Faktoren zum Erfolg

Um im aktuellen Marktumfeld Wachstum zu realisieren, gibt es nicht nur einen Weg. Die Anlagegruppe CSA RES setzt auf vier Ansätze – mit Erfolg.



**2015**

**Aarberg**  
30 Wohnungen  
aarbergcenter.ch

**Beringen**  
75 Wohnungen  
genesis-beringen.ch

**Selzach**  
56 Wohnungen  
lindenpark-selzach.ch

**Thun**  
144 Wohnungen  
rexmax.ch



**2016**

**Biel**  
45 Wohnungen  
bloeschweg.ch

**Pieterlen**  
57 Wohnungen  
leugenefeld.ch

**Olten**  
56 Wohnungen  
aarepark.ch

**Visp**  
45 Wohnungen  
arnikaweg.ch

**Aarau**  
50 Wohnungen  
Frühling 2016



**2017/18**

**Zürich Altstetten**  
300 Wohnungen  
Herbst 2017

**Flims**  
60 Wohnungen  
stennaflims.ch



Wachstum durch  
Neubauprojekte:

**921**

Wohnungen



Wachstum durch  
Umnutzung:

**129**

Wohnungen



Wachstum im  
Portfolio:

**401**

Wohnungen



Wachstum durch  
Immobilientausch:

**290**

Wohnungen

Wohnungen total  
im Portfolio CSA RES  
per 30.06.2015

**10 000**



# CSA RES Commercial Hightech-Fabrik für Traditionsrezepte

Die Tessiner Rapelli SA steht für kompromisslose Qualität und betreibt in Stabio eine der europaweit modernsten Fleischverarbeitungsstätten. Die Anlagegruppe CSA RES Commercial konnte mit dem Traditionsunternehmen einen langfristigen Mietvertrag abschliessen.



**Stephan Auf der Maur**  
Produktmanager CSA RES Commercial

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

✉ [stephan.aufdermaur@credit-suisse.com](mailto:stephan.aufdermaur@credit-suisse.com)



Rapelli SA

ENTRÉE  
ENFANG

Das Südtessin ist bekannt für seine grosse Industrie. Die Grenzgemeinde Stabio hatte mit einer Umzonung bereits 1976 den Grundstein für einen attraktiven und kontinuierlich wachsenden Wirtschaftsstandort gelegt. Dank der guten Infrastruktur siedelten sich im Ort Jahr für Jahr mehr Unternehmen an. Mittlerweile verfügt die 4 300-Seelen-Gemeinde über mehr Arbeitsplätze als Einwohner.

Das erste Geschäft in Stabio war eine Metzgerei, die der junge Tessiner Charcutier Mario Rapelli 1929 eröffnete. Noch heute ist das traditionsreiche Unternehmen ortsansässig. Aus dem ehemals kleinen Betrieb ist mittlerweile einer der führenden Fleischverarbeiter der Schweiz geworden. Im Gegensatz zu vielen Mitbewerbern vertreibt die Rapelli SA ihre Produkte jedoch ausschliesslich auf dem inländischen Markt.

### **Rezepte und Spezialitäten mit Tradition**

Die im Jahr 1998 eröffnete Produktionsstätte in Stabio liegt nur wenige Kilometer von Mendrisio und Chiasso entfernt und ist dank dem neuen Bahnhof in Stabio und unmittelbarem Autobahnanschluss bestens erschlossen. Die Fabrik gehört in der Branche zu Europas modernsten. Die Liegenschaft, die zur Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland Commercial (CSA RES Commercial) gehört, umfasst eine Fläche von 38 095 m<sup>2</sup>, was jener von mehr als 21 Eishockeyfeldern entspricht. Sie verfügt neben den Produktions-, Lager- und Gewerbeflächen auch über Büroräumlichkeiten und eine Kantine.

## **Interview Glauco Martinetti**

**Der CEO von Rapelli über die Erfolgsfaktoren seines Traditionsunternehmens und weshalb er einen Mietvertrag bis 2031 abgeschlossen hat.**

---

**Jetzt lesen**





Die hochmoderne Produktionsstätte von Rapelli in Stabio bietet den idealen Rahmen zur Herstellung von schmackhaften Tessiner Charcuterie-Spezialitäten, wie beispielsweise Salami.



Die Kernkompetenz der über 400 Mitarbeitenden von Rapelli ist die traditionelle wie auch moderne Interpretation der Tessiner Charcuterie, genannt Salumeria. Das Unternehmen verarbeitet jährlich rund 9 000 Tonnen Fleisch zu fertigen Spezialitäten. Die breite Produktpalette reicht von Salami, Mortadella, Rohschinken bis hin zu Lasagne und wird an alle grossen Lebensmittelketten der Schweiz geliefert. Auch das Gastgewerbe und Metzgereien gehören zur Kundschaft. Den unterschiedlichen Wünschen seiner Kundschaft wird das Unternehmen mit verschiedenen Gewürzmischungen im Fleisch gerecht. Auch das Abpacken in die diversen Originalverpackungen der Detailhändler gehört zum Service.

«Die Liegenschaft ermöglicht eine flexible Flächennutzung. So kann das Unternehmen seine hochspezialisierten Anlagen optimal einsetzen.»

Stephan Auf der Maur, Produktmanager

### **Hochmoderne Produktionsstätte**

Das Herzstück der Produktionsstätte ist ein 2003 eröffneter aseptischer Bereich für die Herstellung gekochter Produkte. Es ist der schweizweit erste seiner Art, in dem die Luftreinheit jener eines Operationssaals gleichkommt. Diese Bedingungen bieten den Lebensmitteln optimalen Schutz vor Mikroorganismen, denn die Hygienevorschriften bei der Produktion von Lebensmitteln sind sehr

strikt. Damit Rapelli die hohen Qualitätsstandards erfüllen kann, führt das Unternehmen regelmässig sensorische Prüfungen durch. Dass die Lebensmittelsicherheit oberste Priorität hat, belegt die Auszeichnung mit dem höchsten Level der Zertifizierung International Food Standard. «Wir sind sehr stolz auf unsere modernen Anlagen, dank derer wir unsere Marktposition weiter ausbauen konnten. Ohne sie könnten wir den Konsumenten nicht diesen hohen Qualitätsstandard bieten», sagt Glauco Martinetti, CEO von Rapelli.

### Langfristiger Mietvertrag macht sich bezahlt

Die Anlagegruppe CSA RES Commercial konnte mit dem Unternehmen einen langfristigen Mietvertrag bis 2031 eingehen, der Optionen für weitere viermal fünf Jahre beinhaltet. Produktmanager Stephan Auf der Maur ist überzeugt: «Der langfristige Mietvertrag ist eine klare Win-win-Situation für beide Parteien.»

«Die langfristige Standortsicherheit erlaubt es uns, den Fokus auf andere Aspekte zu legen.»

Glauco Martinetti, CEO Rapelli SA

Der Vertragsabschluss ist für Rapelli ein klares Bekenntnis zum Produktionsstandort Stabio. Dies unterstreichen die umfangreichen Investitionen des Unternehmens, die insbesondere auch Nachhaltigkeitsprojekte beinhalten. Der Tessiner Fleischverarbeiter hat bereits verschiedene Massnahmen zur Reduktion seiner CO<sub>2</sub>-Emissionen umgesetzt und wurde für sein Engagement vom Bund ausgezeichnet.

## CSA RES Commercial (Valor 11 354 362)



### Kommerzielle Immobilien

Kennzahl per Geschäftsjahr	30.06.2011	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2014	30.06.2015
Verkehrswert der Liegenschaften in Mio. CHF	491,1	732,2	856,5	1 087,5	<b>1 165,1</b>
Fremdfinanzierungsquote (Verkehrswerte) in %	11,95	34,43	10,86	29,43	<b>21,37</b>
Anlagerendite in %	4,79	4,89	4,75	5,03	<b>4,77</b>
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> GAV) in %	0,54	0,53	0,55	0,55	<b>0,56</b>
Mietzinsausfallquote in %	3,89	2,98	1,39	3,76	<b>5,87</b>

Historische Wertentwicklung und Finanzmarktszenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende und zukünftige Ergebnisse.  
Quelle: Datareports per 30. Juni, Credit Suisse AG (Kennzahlen gemäss KGAST Fachinformation Nr. 1 vom 23.08.2013)



# Kurzinterview

## Glauco Martinetti, CEO Rapelli SA

### **Was ist das Erfolgsrezept von Rapelli?**

Die Produkte von Rapelli sind authentisch und wir verwenden nur qualitativ hochwertiges Schweizer Fleisch. Wir kennen die feinen, traditionellen Tessiner Rezepte zur Fleischverarbeitung und geben sie von Generation zu Generation weiter.

### **Rapelli hat sich langfristig an die Liegenschaft in Stabio gebunden. Wieso ist diese so bedeutend für Sie?**

Wir sind im Kanton Tessin tief verwurzelt. Die Produktion in dieser Liegenschaft bildet die Grundlage für unsere erstklassigen Fleischerzeugnisse, heute und in Zukunft. Um den hohen Qualitätsansprüchen an unsere Produkte gerecht zu werden, müssen wir hier fortlaufend die nötigen Investitionen tätigen.

**«Der Konsument will heute eine Qualitätsgarantie. Der Geschmack und die Authentizität eines Produktes müssen deshalb stets im perfekten Verhältnis stehen.»**

### **Welche Vorteile bietet Ihnen die hochmoderne Produktionsstätte?**

Wir können die Qualität der Produkte dank dem äusserst tiefen Bakteriengehalt stets hoch halten. Durch die konstanten räumlichen Bedingungen können sämtliche Hygienevorschriften vollumfänglich erfüllt werden, was auch die Haltbarkeit der Produkte verlängert.

# CSA RES Residential

## Verdichtetes Bauen mit Qualität

Damit die Schweiz für alle genügend Wohnraum bieten kann, wird immer öfters ein verdichteter Siedlungsbau gefordert. Dass damit nicht auf hohe Qualitätsstandards verzichtet werden muss, zeigt die sinnvolle Nutzung einer Landreserve in Bülach.



Die neue Überbauung bietet viel Grün trotz verdichtetem Bauen.



**Stephan Auf der Maur**  
Produktmanager CSA RES Residential

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

✉ [stephan.aufdermaur@credit-suisse.com](mailto:stephan.aufdermaur@credit-suisse.com)



Bülach ist nicht nur aufgrund der Nähe zu Zürich, Winterthur und zum Flughafen sehr attraktiv. In der ländlichen Gemeinde im Zürcher Unterland lässt es sich auch idyllisch wohnen. Die gute Verkehrserschliessung und das breite Angebot an Arbeit, Bildung, Freizeit- und Gesundheitsdienstleistungen haben mitunter dazu geführt, dass die Bevölkerung im kantonalen Vergleich überdurchschnittlich gewachsen ist. Immobilieninvestoren, welche die erhöhte Nachfrage nach neuem Wohnraum stillen, sind in Bülach willkommen.

### **Lebensqualität dank verdichtetem Bauen**

Auf Bundesebene trat am 1. Mai 2014 das revidierte Raumplanungsgesetz in Kraft, das unter anderem den sorgsameren Umgang mit dem Boden und das verdichtete Bauen durch kompakte Siedlungen vorschreibt. Mit einem innovativen Projekt hat die Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland Residential (CSA RES Residential) gezeigt, dass durch das Schliessen von Baulücken moderner Wohnraum geschaffen werden kann. Die genutzte Landreserve im bebauten Bülacher Wohngebiet liegt unmittelbar neben einer kürzlich von der Anlagegruppe erfolgreich sanierten Altliegenschaft.

«Ein grosser Vorteil bei verdichtetem Bauen ist die bereits vorhandene Infrastruktur. Dadurch konnten wir hohe Kosten für die Erschliessung der Immobilie vermeiden», erklärt Stephan Auf der Maur, Produktmanager der Anlagegruppe CSA RES Residential. Die familienfreundliche Überbauung liegt an ruhiger Lage an der Kantonsschulstrasse in Bülach. Zentrum, Bahnhof, Schule und grüne Naherholungszonen sind in Reichweite und tragen zur hohen Lebensqualität der Mieterschaft bei.



Die kürzlich erstellte Überbauung in Bülach trifft mit ihrem klaren Raumkonzept den heutigen Zeitgeist.



Das Punkthaus – ein gelungenes  
Beispiel für verdichtetes Bauen.







Die gewählte Materialisierung unterstreicht die Helligkeit der Wohnräume optimal.



## Nachhaltigkeit dank Minergie-Standards

Aufgrund der langgezogenen Form des Grundstücks bilden 19 Reiheneinfamilienhäuser mit 3 ½ bis 5 ½ Zimmern den Kern der Siedlung. Ergänzt wird die Überbauung mit einem Punkthaus mit 19 Wohnungen à 2 ½ bis 4 ½ Zimmern. Mit dieser Kombination konnte das Potenzial der Landreserve optimal ausgeschöpft werden. Angesichts des langfristigen Horizonts der Anlagegruppe CSA RES Residential wurde die Bülacher Überbauung nach höchsten Minergie-Standards errichtet.

Die hohen Standards der Wohnliegenschaft passen ausgezeichnet zur nachhaltigen Politik Bülachs: Die Gemeinde trägt seit 1999 das Label «Energistadt», das nachweisbare und vorbildliche Resultate in der Entwicklung der kommunalen Energiepolitik würdigt.

«Die neue Überbauung zeigt, dass verdichtetes Bauen nicht mit Qualitätseinbussen einhergehen muss – im Gegenteil.»

Stephan Auf der Maur, Produktmanager

## Neue Wohnungen sind sehr begehrt

Die sorgfältige Planung und reibungslose Umsetzung haben zu einem gelungenen Ergebnis für Anleger und Mieter beigetragen. Das Neubauprojekt stösst bei der Bevölkerung bereits vor Beendigung der anderthalbjährigen Bauzeit auf grossen Anklang. Schon drei Monate vor dem Bezugstermin am 1. Oktober 2015 waren fast alle Wohnungen vermietet. Die grosse Nachfrage zeigt, dass die Wohnungen dem Bedürfnis der heutigen Mieterschaft entsprechen.

## CSA RES Residential (Valor 2 522 609)



### Wohnimmobilien

Kennzahl per Geschäftsjahr	30.06.2011	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2014	30.06.2015
Verkehrswert der Liegenschaften in Mio. CHF	455,3	465,0	520,1	652,9	<b>741,0</b>
Fremdfinanzierungsquote (Verkehrswerte) in %	14,94	14,79	18,94	27,42	<b>22,06</b>
Anlagerendite in %	4,65	4,54	4,42	4,57	<b>4,70</b>
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> GAV) in %	0,82	0,81	0,84	0,68	<b>0,61</b>
Mietzinsausfallquote in %	4,98	5,37	3,18	4,09	<b>4,79</b>

Historische Wertentwicklung und Finanzmarktszenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende und zukünftige Ergebnisse.  
Quelle: Datareports per 30. Juni, Credit Suisse AG (Kennzahlen gemäss KGAST Fachinformation Nr. 1 vom 23.08.2013)



# CSA RE Germany

## Akquisition in der Rhein-Metropole

Düsseldorf gehört zu Deutschlands Top-Wirtschaftszentren. Hier konnte die CSA RE Germany die Büroliegenschaft an der Georg-Glock-Strasse 8–10 erwerben: Diese Akquisition in der florierenden Metropole stellt einen bedeutenden Schritt im weiteren Aufbau des Portfolios dar.

In dem repräsentativen Bürogebäude an der Georg-Glock-Strasse 8–10 in Düsseldorf ist eine renommierte internationale Mieterschaft tätig.



**Marc-Oliver Tschabold**  
Produktmanager CSA RE Germany

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

✉ [marc-oliver.tschabold@credit-suisse.com](mailto:marc-oliver.tschabold@credit-suisse.com)





Rund um das Bürogebäude in Düsseldorf herrscht eine urbane Mischung aus Grünanlagen, hochwertigen Wohnvierteln und attraktiven Bürostandorten.



Modern und farbig.  
Die kürzlich erworbene  
Büroliegenschaft in  
Düsseldorf.



Die Anlagegruppe CSA Real Estate Germany (CSA RE Germany) fokussiert im deutschen Markt auf nachhaltige Erträge. Sie investiert in Liegenschaften an attraktiven, aufstrebenden Standorten mit langfristigen Mietverträgen. Die im Juli 2015 akquirierte Büroimmobilie an der Georg-Glock-Strasse 8–10 in Düsseldorf passt ideal zu diesem Anlagefokus.

## «Die solvente, internationale Mieterschaft sichert die nachhaltige Ertragskraft dieser Büroimmobilie.»

Marc-Oliver Tschabold, Produktmanager

Düsseldorf gehört zu den führenden Wirtschaftsstandorten in Deutschland. Die Kaufkraft der rund 600 000 Einwohner ist die zweithöchste der sogenannten deutschen Top-7-Städte. Die Stadt liegt damit hinter München, jedoch vor Frankfurt und Hamburg. Die Konjunkturaussichten sind weiterhin vielversprechend. Dazu tragen nebst den vielen Finanz- und Versicherungsunternehmen auch die traditionell starke Unternehmens-, Rechts- und Finanzberatungsbranche bei. Die Handels-, Technologie-, Werbe- und Modezweige entwickeln sich ebenfalls positiv.

### **Ausgezeichnete Verkehrslage**

Das sechsstöckige Bürogebäude befindet sich am Kennedydamm. Dieser entstand in den 1970er-Jahren als Entlastungsgebiet für den lokalen Büromarkt nördlich der Düsseldorfer City. Die hier vorherrschende urbane Mischung aus Grünanlagen, hochwertigen Wohnvierteln und attraktiven Bürostandorten unterstreicht den sehr guten Ruf dieses Stadtgebiets. Die Liegenschaft liegt günstig in der etablierten Büromarktzone. Stadtzentrum, Hauptbahnhof und Flughafen sind in zehn bis 15 Minuten mit dem öffentlichen Verkehr oder mit dem Auto zu erreichen. Die Anbindung an den Strassenverkehr ist ausgezeichnet. Der Kennedydamm und die Theodor-Heuss-Brücke gehören zu den Nord-Süd-Hauptverbindungen von Düsseldorf.

---

## **Marc-Oliver Tschabold ist neuer Produktmanager der Anlagegruppe CSA RE Germany**

Per 1. September 2015 hat Francisca Fariña Fischer die Leitung der Anlagegruppe CSA RE Germany an Marc-Oliver Tschabold übergeben. Er verfügt über langjährige internationale Erfahrung in der Immobilienakquisition und im Asset Management. Mit seinem vielfältigen Know-how und seinem weitverzweigten Netzwerk bringt er ideale Voraussetzungen für die Funktion als Produktmanager CSA RE Germany mit.



## Repräsentatives Gebäude, flexible Bürolayouts

Marc-Oliver Tschabold, der neue Produktmanager der Anlagegruppe, sagt: «Wir konnten die Immobilie mit einer langfristigen «buy and hold»-Strategie erwerben.» Somit umfasst das Portfolio der Anlagegruppe aktuell sieben Liegenschaften.

Das Bürogebäude wurde im Jahr 2001 erbaut und bietet eine vermietbare Fläche von insgesamt 12 709 m<sup>2</sup> – 12 154 m<sup>2</sup> Büro- und 555 m<sup>2</sup> Lagerfläche. Die 226 Stellplätze zählende Tiefgarage wird beim Treppenaufgang durch einen Lichthof mit Tageslicht erhellt. Aufgrund der überdurchschnittlich hohen Decken ist die Zufahrt mit Transport- und Lsieferfahrzeugen möglich. Die Glasfassaden und die Stahlbetonkonstruktion verleihen dem Gebäude eine prägnante und repräsentative Erscheinung. Dank der nichttragenden Innenwände ist eine sehr flexible und bedarfsgerechte Gestaltung der Büroflächen möglich.

## Solide, internationale Mieterschaft

Das Glock-Haus ist eine Multi-Tenant-Liegenschaft. Die Grossmieter sind ein Mischkonzern, der weltweit zu den grössten Unternehmensgruppen zählt, ein global tätiges Pharmaunternehmen sowie eine Wirtschaftsprüfungsfirma. Zudem sind sieben kleinere Unternehmen eingemietet. Die Büroflächen sind aktuell zu zirka 93 % und die Lagerflächen zu rund 90 % vermietet. Die durchschnittliche, gewichtete Restlaufzeit über alle abgeschlossenen Mietverträge beträgt aktuell zirka 4,8 Jahre.

## Erfolgreiche Öffnung der Anlagegruppe

Die Öffnung der Anlagegruppe CSA RE Germany ist bei den Investoren auf sehr grosses Interesse gestossen. Durch die Öffnung flossen der Anlagegruppe Neugelder in der Höhe von rund CHF 95 Mio. zu. Das neue Kapital wird zum Erwerb von weiteren Bestandsliegenschaften und zum Ausbau des Immobilienportfolios verwendet.

### CSA RE Germany (Valor 235 477 517)



#### Immobilien Deutschland

##### Kennzahl per Geschäftsjahr

30.06.2015

Verkehrswert der Liegenschaften in Mio. CHF	102,7
Fremdfinanzierungsquote (Verkehrswerte) in %	25,04
Anlagerendite in %	-4,99
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> GAV) in %	0,77
Mietzinsausfallquote in %	9,20



# Green Star Awards Auszeichnung für acht nachhaltige Immobilienfonds

Das Real Estate Investment Management der Credit Suisse wurde am diesjährigen GRESB mit acht Green Star Awards ausgezeichnet. Jedes Jahr erstellt die Nachhaltigkeitsinitiative Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) ein globales Ranking der Immobilienfonds und Immobilienunternehmen, die sich am stärksten im Bereich Umwelt engagieren. Zu diesem Zweck sammelt GRESB Leistungsdaten zu diversen Nachhaltigkeitsaspekten. Als einer der grössten professionellen Immobilieninvestoren in Europa engagiert sich das Real Estate Investment Management für die Verbesserung der Energie- und Ressourceneffizienz sowie für die Senkung des CO<sub>2</sub>-Ausstosses seiner Immobilien. Voraussetzungen für eine optimale Umsetzung der entsprechenden Massnahmen sind eine regelmässige Überprüfung und der Vergleich der Ergebnisse in einem internationalen Marktumfeld. Das ermöglicht die Benchmarking-Plattform GRESB. Am diesjährigen GRESB-Ranking nahm das Real Estate Investment Management mit 14 Immobilienprodukten und circa CHF 25,7 Mia. an Immobilienwerten teil.



G R E S B<sup>®</sup>  
Global Real Estate  
Sustainability Benchmark

---

[Webseite GRESB](#)





### **Herausgeber**

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

### **Gesamtverantwortung**

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

### **Projektleitung**

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

### **Gestaltung**

advertising, art & ideas ltd., business communication, zurich – new york,  [www.adart.ch](http://www.adart.ch)

### **Redaktion**

open up AG für Kommunikation und PR, Zürich,  [www.open-up.ch](http://www.open-up.ch)

### **Druck**

Schellenberg Druck AG,  [www.schellenbergdruck.ch](http://www.schellenbergdruck.ch)

### **Übersetzung/Korrektorat**

text control, open up AG

### **Quellen**

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

### **Bildquellen**

«Plattform», Innere Güterstrasse, Zug: Daniel Kellenberger, KellenbergerKaminski; Terre Bonne, Eysins: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie; Park Hotel, Bad Zurzach: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie; Gundelitor, Basel: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie; Indigo, Innere Güterstrasse, Zug: Beat Schweizer; Shinjuku, Tokyo: iStock; Sydney: iStock; Visuals Tenero Vista, Tenero: Filippo Bolognese; SENIOcare Wohn- und Pflegeheim Résidence, Bern: SENIOcare; Altstadt Wil: Fotolia; ROY, Neuhegi, Winterthur: Stephan Knecht; Mont Cervin Palace, Bahnhofstrasse, Zermatt: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie; Matterhorn, Zermatt: iStock; Liegenschaft am Limmatplatz: Fierzgasse, Limmatstrasse und Limmatplatz, Zürich: Daniel Kellenberger, KellenbergerKaminski; Industriestrasse, Rapperswil: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie; Ehemalige Swisscom-Liegenschaft, Forchstrasse, Zürich: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie; Wohnpark Genesis, Beringen, Schaffhausen: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie; Rapelli SA, Stabio: Rapelli SA / Ralph Bensberg, Studio für Fotografie; Visuals Bülach, Kantonsschulstrasse, Bülach: Credit Suisse; Georg-Glock-Haus, Georg-Glock-Strasse, Düsseldorf: Carsten Brüggemann; Nachhaltigkeitsbild: Credit Suisse AG; PM Porträts Credit Suisse: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie

### **Jahrgang**

4. Jahrgang

### **Erscheinungsweise**

zweimal jährlich

### **Kontakt**

 [info.realestate@credit-suisse.com](mailto:info.realestate@credit-suisse.com)

Credit Suisse AG  
Real Estate Investment Management  
Sihlcity – Kalandergasse 4  
CH-8045 Zürich  
Schweiz  
 [www.credit-suisse.com/ch/realestate](http://www.credit-suisse.com/ch/realestate)

#### **Disclaimer Schweiz**

Diese Informationen wurden von der Credit Suisse AG und/oder den mit ihr verbundenen Unternehmen (nachfolgend CS) mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen und Meinungen repräsentieren die Sicht der CS zum Zeitpunkt der Erstellung und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Sie stammen aus Quellen, die für zuverlässig erachtet werden. Die CS gibt keine Gewähr hinsichtlich des Inhalts und der Vollständigkeit der Informationen und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung der Informationen ergeben. Ist nichts anderes vermerkt, sind alle Zahlen ungeprüft. Die Informationen in diesem Dokument dienen der ausschliesslichen Nutzung durch den Empfänger. Weder die vorliegenden Informationen noch Kopien davon dürfen in die Vereinigten Staaten von Amerika versandt, dorthin mitgenommen oder in den Vereinigten Staaten von Amerika verteilt oder an US-Personen (im Sinne von Regulation S des US Securities Act von 1933 in dessen jeweils gültiger Fassung) abgegeben werden. Ohne schriftliche Genehmigung der CS dürfen diese Informationen weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt werden. Anlagen in Schwellenländern sind in der Regel mit höheren Risiken verbunden. Dazu zählen u.a. politische Risiken, wirtschaftliche Risiken, Bonitätsrisiken, Wechselkursrisiken, Marktliquiditätsrisiken, rechtliche Risiken, Abwicklungs- und Marktrisiken. Schwellenländer weisen eine oder mehrere der folgenden Eigenschaften auf: eine gewisse politische Instabilität, eine relative Unberechenbarkeit der Finanzmärkte und der wirtschaftlichen Entwicklung, einen noch im Entwicklungsstadium befindlichen Finanzmarkt oder eine schwache Wirtschaft. Zu den Hauptrisiken von Immobilienanlagen zählen die begrenzte Liquidität im Immobilienmarkt, Änderungen der Hypothekenzinssätze, die subjektive Bewertung von Immobilien, immanente Risiken im Zusammenhang mit dem Bau von Gebäuden sowie Umweltrisiken (z. B. Bodenkontaminierung).

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.

Die Immobilienfonds Credit Suisse Real Estate Fund International und Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus sind Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG) für qualifizierte Anleger im Sinne 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.

#### **Disclaimer Liechtenstein**

Das Zeichnungsangebot ist einer begrenzten Anlegergruppe vorbehalten. Ein öffentliches Angebot in Liechtenstein ist in allen Fällen und unter allen Umständen ausgeschlossen. Das vorliegende Dokument darf nicht zu anderen Zwecken verwendet oder vervielfältigt werden und ist ausschliesslich für Personen bestimmt, denen das Dokument persönlich zugesendet wurde. Bei diesem Angebot handelt es sich um ein privates Zeichnungsangebot. Die vorliegenden Unterlagen und die darin beschriebenen Transaktionen unterliegen deshalb nicht der Aufsicht und Überprüfung durch die Finanzmarktaufsicht Liechtenstein.





Auf einem soliden  
Fundament lässt sich  
Grosses erreichen.

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

[credit-suisse.com/realstate](http://credit-suisse.com/realstate)