



Novum

CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT (Schweiz) AG

Immobilienanlagen auf einen Blick

2/2017

Architektur im Kontext

Renommierte Architekten geben Einblicke
in ihr Arbeiten

Direktinvestitionen in Liegenschaften

Beratung für das persönliche Immobilienportfolio

Fokus Auslandsimmobilien

Diversifikation an Toplagen

The image shows a modern architectural courtyard. In the foreground, a large palm tree stands on the left, its fronds extending across the frame. A paved walkway leads into the distance, lined with several smaller palm trees planted in circular concrete planters. To the right, there is a raised garden bed with low-lying green shrubs. In the background, a multi-story building with a light-colored facade and a series of windows is visible. The sky is a clear, bright blue. The overall scene is well-lit, suggesting a sunny day.

Titelseite: Der CS REF International hat durch einen erfolgreichen Verkauf freigewordenes Kapital reinvestiert: In Kalifornien hat er eine nahezu neuwertige Class-A-Liegenschaft erworben. Diese Seite: Die moderne Architektur und attraktive Umgebungsgestaltung der Liegenschaft in Kalifornien ziehen Mieter von hoher Qualität an.

Editorial

Internationale Expansion



Liebe Leserinnen, liebe Leser

Das Global Real Estate ist seit der Lancierung des ersten Immobilienfonds 1938 eine Erfolgsgeschichte. Heute verwalten wir Vermögen in Höhe von CHF 44,3 Mia. und können unseren Anlegern ein diversifiziertes Immobilienportfolio von über 1300 Liegenschaften bieten. In der Schweiz sind wir der führende Anbieter*. International streben wir weiteres Wachstum an.

Mit drei Schwerpunkten – Global Real Estate Schweiz, Global Real Estate International und Global Real Estate Mandates & Advisory – sind wir klar positioniert und verfügen über eine fokussierte Wachstumsstrategie, die Ihnen, geschätzte Leserinnen und Leser, unter anderem auch international deutlich mehr Anlagemöglichkeiten bietet.

Wir wollen den internationalen Produktbereich massiv stärken.

Dabei stützen wir uns auf langjährige Erfahrung, ein engmaschiges globales Netzwerk und viel Know-how. So haben wir für den Immobilienfonds Credit Suisse Real Estate Fund Global erst kürzlich zwei vielversprechende Liegenschaften in den USA erworben. Die Fondsmanagerin Ruth Schmeing erklärt die Strategie des Fonds [in einem Interview](#). Auch unser zweiter internationaler Fonds, der Credit Suisse Real Estate Fund International, hat sein Immobilienportfolio weiter diversifiziert. Wie und wo [erfahren Sie hier](#).

Besonders ans Herz lege ich Ihnen auch unseren Artikel über das neue Angebot «Mandates & Advisory», das Daniel Tochtermann leitet. [Hier erfahren Sie](#), wie wir für unsere Kunden massgeschneiderte Immobilienportfolios zusammenstellen und ihnen so Direktinvestitionen in Objekte ihrer Wahl ermöglichen.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Christoph Schumacher'.

Christoph Schumacher

Leiter Global Real Estate Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG

* Quelle: FINMA



Im Fokus Kurzinterviews über Architektur

Was ist gute Architektur?
Wie erkennt man sie? Diese
und weitere Fragen beant-
worten vier renommierte
Architekten. Und sie nehmen
uns mit auf eine Reise zu
ihren Lieblingsobjekten.

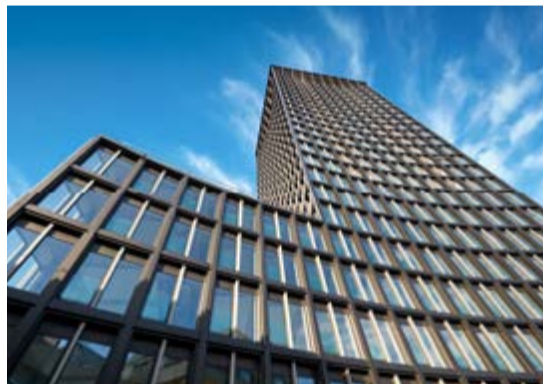
[> Mehr erfahren](#)



Immobilienmarkt Direkt in ausge- wählte Liegenschaften investieren

Die Nachfrage von privaten
und institutionellen Anlegern
nach Direktinvestitionen in
Immobilien steigt. Das neue
Team Mandates & Advisory
unterstützt solche Kunden
beim Kauf und der Bewirt-
schaftung.

[> Mehr erfahren](#)



Vorzeigeprojekt Ein neues Wahr- zeichen für Pratteln

Der nach höchsten ökolo-
gischen Standards erbaute
Ceres Tower bietet viel
Komfort und Flexibilität.
Als Wohn- und Geschäfts-
immobilie.

[> Mehr erfahren](#)



Im Gespräch Investieren in Auslands- immobilien

Immobilien im Ausland sind
für viele Anleger eine will-
kommene Diversifikations-
möglichkeit. Ruth Schmeing,
Fondsmanagerin des
Credit Suisse REF Global,
erklärt ihre Strategie.

[> Mehr erfahren](#)

Mehr über eine erfolgreiche
Portfoliooptimierung inner-
halb des CS REF International
erfahren.

[> Mehr erfahren](#)

Im Fokus

Was ist gute Architektur? Vier Meinungen.

Immobilienmarkt

Neues Angebot: Mandates & Advisory bei Direktinvestitionen

Immobilienanlagegefässe im Überblick

Private und qualifizierte Anleger

CS REF Siat

Hohe Wohnqualität an traumhafter Lage

CS REF Interswiss

Grösste zusammenhängende Bürofläche der Schweiz

CS REF Global

Diversifizieren mit Immobilien im Ausland

CS REF LivingPlus

Ceres Tower – Leben und arbeiten mit Perspektive

CS REF Green Property

Im Guss: Vom Industrieareal zum Trendquartier

CS REF Hospitality

Breit aufgestellt für die Zukunft

Qualifizierte Anleger*

CS REF International

Strategische Portfoliooptimierung an der Westküste der USA

CS REF LogisticsPlus

Mit mehr Kapital zum optimalen Portfolio

CS 1a Immo PK**

Vorzeigimmobilie ergänzt Portfolio in der Westschweiz

Steuerbefreite Schweizer Vorsorgeeinrichtungen***

CSA RES

15 neue Wohnungen dank Aufstockung



CSA RES Commercial

Gais Center: Ein Treffpunkt entwickelt sich weiter



CSA RES Residential

Höchster Wohnkomfort an gefragter Lage



CSA RE Germany

Erfolgreiches Asset Management: Wert steigern im Bestand



Letzte Seite

Nachgefragt bei Katharina Sobotka



* 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 (Schweiz) AG, Zürich. Statuten, Reglement und Anlagerichtlinien sowie der jeweils aktuelle Jahresbericht bzw. die Factsheets können kostenlos bei der Credit Suisse Anlagestiftung bezogen werden. Als direkte Anleger sind nur in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen zugelassen. Der «Disclaimer» am Ende dieses Dokuments gilt für sämtliche Seiten des Dokuments.

Das Global Real Estate arbeitet bei ihren Immobilienprojekten mit renommierten Architektenteams zusammen – alle mit unterschiedlichen Visionen und Ideen. Novum fragte bei vier Architekten nach: Was ist gute Architektur? Woran erkennt man sie? Und auf welches Objekt sie besonders stolz sind. Dabei begeben wir uns auf eine Reise von Zürich über Basel bis nach Paris und Malmö und besuchen gedanklich Wohnhäuser, Hotelbauten, Hafen- und Industrieanlagen.

Vier Architekten, vier Stile



Vulcano, Zürich-Altstetten
Dominique Perrault,
Dominique Perrault Architecture, Paris

Dominique Perrault

Dominique Perrault Architecture, Paris

Was ist für Sie gute Architektur?

Schönheit, Stil oder die Form sind für mich in der Architektur nicht der Massstab. Ganz im Gegenteil. Eine gute Architektur ist diejenige, die von den Betrachtern ohne Erklärungen verstanden wird. Es entsteht eine direkt physische Beziehung zwischen dem Objekt und dem Betrachter. Gute Architektur muss unseren Städten auch neue Perspektiven geben, sie muss die Voraussetzungen schaffen, dass sich die Menschen in den Metropolen glücklich fühlen. Architektur ist auch eine Reaktion auf einen Kontext. Alles Bestehende ist Baumaterial, das es einzubeziehen gilt. Persönlich bin ich fasziniert von der ständigen Reflexion über die Beziehung zwischen der Architektur und dem Boden, der Erde. Zu Ende gedacht geht es bei diesem Konzept auch um eine unterirdische Architektur.

Wie kommt dies beim Projekt Vulcano zum Ausdruck?

Dieses Projekt verwandelt eine Industriezone in ein Wohn- und Dienstleistungszentrum und bringt genau zum Ausdruck, was ich mit Beziehung zwischen Architektur und Kontext meine. Es passt perfekt zur Stadt und Nachbarschaft und fügt sich ins Gelände ein. Die gemischte Nutzung ist ebenfalls ein Aspekt, der mir wichtig ist. Denn Architektur soll neue Räume schaffen, den Menschen die Möglichkeit geben, anders zu leben. Ein Beispiel dafür sind die riesigen offenen, funktionalen Aussenräume, die neue Orte für das Ausleben von Geselligkeit schaffen.

Auf welches Ihrer Projekte sind Sie besonders stolz und warum?

Jedes Projekt ist das Ergebnis einer Beziehung zwischen einem Auftraggeber und einem Architekten. Der Kunde muss eine Vision teilen, damit ein Projekt gelingt. Besonders am Herzen liegt mir die Ewha-Universität in Seoul, wo sich die Architektur nicht mehr auf den einfachen Bau eines Gebäudes reduzieren lässt. Dort haben wir ein Tal in einen Hügel gegraben und eine ganze Landschaft gebaut. Ebenfalls stolz bin ich auf unsere Studienaufgabe zur Entwicklung der Ile de la Cité in Paris. Unser Ziel dabei war es, zusätzliche 100 000 m² Fläche zu schaffen, ohne neue Gebäude in die Höhe zu ziehen. Ein Beispiel dafür ist die Idee, vor der Notre-Dame einen Glasplatz zu schaffen, der es ermöglicht, die darunterliegende Krypta zu Tage zu fördern und gleichzeitig den Verkehr darüber zu führen und Platz für neue Dienstleistungen zu schaffen.

Im Giessen, Dübendorf
Konrad Mäder Labhart,
atelier ww, Zürich



Konrad Mäder Labhart atelier ww, Zürich

Was ist für Sie gute Architektur?

Gute Architektur heisst, Räume zu konzipieren, welche die Gesellschaft sich auch noch in hundert Jahren mit hohem Selbstverständnis aneignet. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, bedarf es einer präzisen Analyse des Ortes. Ziel ist es, die richtige Schnittmenge aus stimmigen Proportionen, der richtigen Typologie, wohnlichen und funktionalen Innenräumen und nutzbaren Aussenräumen zu finden. Wichtig ist dabei, dass sich der Mensch darin aufgehoben und wohl fühlt. Architektur wird mit allen Sinnen wahrgenommen. Die Wahl der passenden Materialien und Farben ist deshalb eminent wichtig.

Wie kommt dies beim Hochhaus im Giessen zum Ausdruck?

Das Giessen-Hochhaus markiert die Schnittstelle zwischen dem Gewerbe- und Industriebereich und dem gewachsenen, kleinteiligen Kern der historischen Gemeindeform. Die klar und prägnant ausformulierte städtebauliche Figur, bestehend aus dem viergeschossigen Sockel und dem Hochhaus, die mit einer Drehung ineinandergreifen, generiert eine unverwechselbare Identität. Dadurch wirkt das Hochhaus als Kumulationspunkt an dieser Stelle selbstverständlich. Die feingliedrig-kompositorische Fassadengestaltung und die Materialisierung in warmem, bronzefarbenen Metall unterstützt den Zusammenhalt der Volumen und setzt das Gebäude in einen für Menschen gewohnten Massstab.

Auf welches Ihrer Projekte sind Sie besonders stolz und warum?

Für die Bergbahnen Engelberg – Trübsee – Titlis AG entwarf atelier ww den Timber Tower – ein Hochhaus aus einer vorgefertigten Holzkonstruktion. Das ortsbauliche Konzept basiert auf der Idee, Erweiterungsbauten und die Sanierung des Altbaus in ein Gleichgewicht zu bringen und damit ein ausgewogenes Verhältnis von neuen Volumen und dem sehr präsenten Altbau des Grand Hotels herzustellen. Die Erweiterung der Hotelzimmer wird in der Gebäudetypologie eines Hochhauses vorgeschlagen, das dem historischen Altbau mit einer starken eigenen Identität gegenübertritt. Der Entwurf war auch eine Meisterleistung in Sachen Teamarbeit. Die enge Zusammenarbeit mit IDA14 (Innenarchitektur) und Häring & Co. (Holz- und Systembau) sowie weiteren Spezialisten war Voraussetzung für den hervorragenden raumplanerischen, architektonischen und betrieblichen Beitrag für die Erweiterung des Grand Hotel Terrace in Engelberg.

Turm West, Zürich
Michael Schneider,
Caruso St John Architects



Michael Schneider

Caruso St John Architects, Zürich

Was ist für Sie gute Architektur?

Gute Architektur berührt emotional durch ihre direkte Materialität und Umsetzung in unsere Wirklichkeit. Sie soll in der reichen Architekturgeschichte begründet sein und daraus eine fundierte aber zeitgemässe Aussage machen.

Wie kommt dies beim Projekt Turm West beim geplanten Hardturmstadium in Zürich zum Ausdruck?

Städtebaulich haben wir die bestehenden Strukturen im ehemaligen Industriegebiet Zürich West weitergebaut, um den historisch gewachsenen Charakter zu bewahren und das Projekt im Quartier zu verankern. Daraus ergeben sich urbane Aussenräume, denen die Bedeutung der «öffentlichen» Nutzung des Fussballstadions zugrunde liegt. Darin eingebunden steht unser Turm West als eines der beiden vertikalen Elemente des Ensembles bestehend aus vier Gebäuden. Dieses Element referenziert mit seiner keramischen Verkleidung der strukturierten Fassade auf die Grundidee des Entwurfes und soll eine haptische Anmutung ausstrahlen.

Auf welches Ihrer Projekte sind Sie besonders stolz und warum?

Auf die ZSC Lions Arena in Zürich-Altstetten, die wir gegenwärtig planen. Das Gebäude markiert die Stadteinfahrt zwischen Autobahn und Gleisfeld und wird somit das Tor zur Stadt von Westen. Ein komplexes Raumprogramm muss darin auf engem Platz umgesetzt werden, was eine spannende Herausforderung betreffend Typologie und Ausdruck bedeutet. Die Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft als einer der grössten Sportorganisationen des Landes bereichert für uns die Aufgabe zusätzlich.

Bülachguss-Areal, Bülach

Isabel Halene

Diener & Diener Architekten, Basel



Isabel Halene

Diener & Diener Architekten, Basel

Was ist für Sie gute Architektur?

Wir fragen uns nach dem in jedem Fall neu zu bestimmenden Verhältnis von Programm und Ort. Guter Architektur gelingt es, einen Ort mit dem neuen Bauwerk zu bereichern. Gute Architektur löst Vertiefung und zugleich Veränderung der Wahrnehmung aus. Es gibt kein «richtig» und kein «falsch». Was uns trägt, ist die Erfahrung der Stadt als Zeugnis unermesslich vielfältigen Handelns. Stadt bedeutet eine Vielfalt des Programms, des Gebrauchs, der Form. Solche Vielfalt entsteht, wenn das Neue zum Alten tritt und eine Beziehung schafft. Eine Stadt, die sich ihrer Geschichte beraubt, beginnt, sich selbst aufzulösen. Das ist der wiederkehrende Versuch des Verspannens eines Entwurfs an einem Ort und in der Zeit. Das ist der Raum für unser entwerferisches Handeln.

Wie kommt dies beim Bülachguss-Areal zum Ausdruck?

Mit den Neubauten treffen auf dem Bülachguss-Areal Ansprüche verdichteten Bauens auf das Industriedenkmal. Wir suchten in unserem Entwurf nach einem Muster, um das Gewebe der bestehenden Bebauung, das Industriedenkmal und die Landschaft neu zu vernetzen. Die Kanten des Siedlungsraumes sollen zur Landschaft schärfer konturiert werden und es soll eine durchgängige Kulturlandschaft aus Parks, Höfen und vielfältig besetzten Wegen entstehen. Zugleich versuchten wir, das Areal durch die architektonischen Themen an seine industrielle Geschichte anzubinden. Im Entwurf für die ganze Arealüberbauung Bülachguss konzentrieren wir die heterogene Bebauung des Bestands zum städtebaulichen Muster und schaffen drei parallele Bänder von unterschiedlicher, städtebaulicher Dichte und räumlicher Qualität. Die neue klare, in sich differenzierte Gliederung wirkt sich auf das auf den ersten Blick unordentliche Gebiet klärend aus.

Auf welches Ihrer Projekte sind Sie besonders stolz und warum?

Schon die ersten Arbeiten unseres Büros waren Wohnanlagen: Hammerstrasse und Riehenring sowie die Wohnhäuser im sensiblen Kontext des historischen Rheinufer im St. Alban-Tal in Basel. Bis heute entwickeln wir unsere Suche nach der Schönheit der Lebensräume in der Auseinandersetzung mit dem Wohnungsbau der Gegenwart weiter: Auf dem Warteck Areal in Basel, auf Java- und KNSM-Eiland, Amsterdam, mit dem Markthalleturm in Basel oder dem Mobimo Tower in Zürich. Uns geht es um die Neudefinition der Bautypen. Exemplarisch dafür sind das Universitätsgebäude in Malmö in Schweden und die städtebaulichen Entwürfe für die Restrukturierung grosser Industrieareale, zu denen die Masterpläne für das ABB-Areal in Baden, das Hafengebiet in Malmö, das Maag-Areal in Zürich oder das Dräger-Stammwerk in Lübeck in Deutschland zählen.

Immer mehr private und institutionelle Anleger suchen nach Möglichkeiten, direkt in kommerzielle Immobilien zu investieren. Um dieser Nachfrage gerecht zu werden, hat das Global Real Estate eine neue Dienstleistung lanciert, die individuelle Mandate und eine massgeschneiderte Beratung mit einschliesst.

Immobilienanlagen nach Mass

Diese Topimmobilie befindet sich im Londoner Geschäftsviertel Canary Wharf.

Entscheider wollen entscheiden. Besonders, wenn es um ihr Geld geht. So bevorzugen es viele vermögende Privatkunden und Institutionen, ihr Kapital direkt in einer Immobilie anzulegen, anstatt in vorgegebene Gefässe wie Fonds zu investieren. Häufig wollen sie dabei auch vielversprechende Objekte im Ausland mit berücksichtigen.

«Wir wachsen an den Ansprüchen unserer Kunden. Auch konzeptionell.»

Daniel Tochtermann, Leiter Mandates & Advisory

Solche internationalen Anlagen erfordern viel Erfahrung, ein grosses globales Netzwerk sowie die Ressourcen, derartige Liegenschaften zu finden, zu kaufen und erfolgreich zu bewirtschaften. Mit dem neu geschaffenen Bereich «Mandates & Advisory» unter der Leitung von Daniel Tochtermann begegnet das Global Real Estate diesen Ansprüchen auf höchstem Niveau. Der Fokus liegt auf kommerziellen Liegenschaften wie Büro-, Retail- und Logistik-Liegenschaften mit hoher Rendite. Das neue «Mandates & Advisory»-Team kümmert sich um die Auswahl der qualitativ hochwertigen Immobilien, deren Analyse hinsichtlich rechtlicher, technischer und kommerzieller Aspekte sowie die Strukturierung des Investments. Das erfahrene Asset Management Team des Global Real Estate befasst sich anschliessend mit der professionellen Bewirtschaftung. «Unsere Kunden profitieren vom globalen Netzwerk des Global Real Estate im Bereich Immobilienankauf, Finanzierung, Portfolio und Asset Management», erklärt Daniel Tochtermann. «Und das alles mit einem Ansprechpartner, der sich als Mandats-Manager um all ihre Belange kümmert.» Zur Auswahl stehen drei Arten von Mandaten: das institutionelle Mandat, das private Mandat und das Club-Konzept. Ab einem Investitionsvolumen von CHF 20 Mio. (Clublösungen) respektive CHF 100 Mio. (Mandatslösungen) erhalten Interessenten Zugang zu diesen massgeschneiderten Services.

Ein Team für drei individuelle Lösungen

Im institutionellen Bereich betreut das Team «Mandates & Advisory» diverse Investoren im In- und Ausland. So ist es gelungen, für einen grossen Schweizer Kunden die Leerstände eines Grossobjektes innerhalb weniger Monate drastisch zu verringern. Oder: Beauftragt von einem asiatischen Anleger, hat das Global Real Estate das Mandat für die Vermietung und die Bewirtschaftung einer hochkarätigen Liegenschaft in Frankfurt erhalten. Inklusiv des strategischen und operativen Managements der Immobilie. Die Basis der Zusammenarbeit ist immer eine gemeinsam mit dem Kunden erarbeitete und in engem Kontakt umgesetzte Anlagestrategie.

Auch Privatkunden profitieren im Rahmen eines individuellen Mandates von einem systematischen Aufbau ihres Immobilienportfolios, inklusive internationaler Objekte. Beispielsweise konnte dank dem globalen Netzwerk mit dem Erwerb einer repräsentativen Liegenschaft der Markteintritt eines asiatischen Kunden in Grossbritannien realisiert werden. Ein hochkomplexes Projekt, das die umfassende Betreuung der anspruchsvollen Transaktion beinhaltet: von den Verhandlungen bis zur Durchführung der Due Diligence, über die Bereitstellung von Überbrückungskrediten bis hin zum

Arrangement einer langfristigen Finanzierung und einer steuerlich effizienten Strukturierung. Anschliessend erfolgten bauliche Optimierungen, welche eine Neuvermietung begünstigten.

2015 wurde der sogenannte Credit Suisse Property Club Europe lanciert, bei dem mehrere Investoren gemeinsam in ein kommerzielles Gebäude investieren. Die Berater des Global Real Estate informieren die Club-Mitglieder regelmässig über aussichtsreiche Immobilienanlagen. Am Ende entscheiden diese aber jeweils selbst, an welchen Immobilientransaktionen sie sich beteiligen möchten. Das Team «Mandates & Advisory» übernimmt auch die Strukturierung einer attraktiven Finanzierung, sowohl hinsichtlich der Verzinsung und Kosten als auch der damit verbundenen Sicherheiten (sogenannten «Covenants»). Tochtermann: «Wie bei allen Mandaten fällen Kunden ihre Investitionsentscheidung anhand einer konkreten Objektpräsentation. Gezielter und persönlicher kann ein Immobiliengeschäft kaum sein.»



Das Global Real Estate unterstützte ein Investmentunternehmen aus Hong Kong beim Erwerb des Luxusbürogebäudes an Toplage in London.



Der Neubau T8 im Frankfurter Bankenviertel überzeugt mit bester Ausstattung und zukunftsweisendem Nachhaltigkeitskonzept.

Global Real Estate Mandates & Advisory

Immobilien in Europa/USA/Asien



«Das Mandates & Advisory Team bringt den Kunden in die Position, zeitnah und professionell über direkte Immobilieninvestments zu entscheiden. Dies entspricht der heutigen Kundennachfrage im institutionellen und Privatkundengeschäft.»

Daniel Tochtermann, Leiter Mandates & Advisory

Ein Konzept, das sich auszahlt. Gemeinsam mit seinem Team arbeitet Tochtermann mit einem Gesamtvermögen von über CHF 14 Mia. Ganz im Sinne seiner Kunden.



Daniel Tochtermann
Leiter Global Real Estate
Mandates & Advisory

Daniel Tochtermann ist seit 13 Jahren im Global Real Estate und heute verantwortlich für den neu geschaffenen Bereich «Mandates & Advisory». Er hat den ersten direkt investierenden internationalen Immobilienfonds der Schweiz aufgebaut, acht Jahre die internationale Immobilien-Akquisition geleitet und damit ein Transaktionsvolumen von mehr als CHF 18 Mia. verantwortet. Mit 25 Jahren Immobilienerfahrung in der Schweiz und international steht der Immobilienökonom heute institutionellen sowie privaten Kunden in der Schweiz und weltweit beratend zur Seite.

✉ daniel.tochtermann@credit-suisse.com

Immobilienanlagegefässe im Überblick

Detaillierte Informationen über alle Fonds und Anlagegruppen:

 credit-suisse.com/ch/realestate

Unsere elektronischen Newsletter informieren Sie über News, Angebote und Services des Credit Suisse Asset Management. Registrieren Sie sich jetzt:

 credit-suisse.com/fundnewsletter

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 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.

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

Im Video: Ausgesuchte Immobilien rund um den Globus



360 Grad Immobilienmanagement

Dank unseres umfassenden Portfoliomanagements profitieren Anleger in jeder Phase von spezifischem Know-how.

Strukturierter Portfoliomanagementprozess

Produkt- und Portfoliomanagement

Verantwortlich für die Performance der Liegenschaftensportfolios. Bestimmt die Anlagestrategie, trifft Anlageentscheidungen und überwacht Kosten und Erträge. Erster Kontakt für Anleger, Analysten und Vertriebskanäle.

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 Produktstrategien durch die Akquisition oder den Verkauf von Liegenschaften.

Immobilienentwicklung und Projektmanagement Bau

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

Asset Management

Entwickeln und Umsetzen von Objektstrategien sowie die Optimierung der Kosten, Erträge und Energieeffizienz der Bestandesliegenschaften.

Reporting und Controlling

Prüfung der Strategie und der Portfolioziele. Erstellen von Kundenberichten.



CS REF Siat

Hohe Wohnqualität an traumhafter Lage

Die im September 2016 fertiggestellte Liegenschaft Jardin du Lac ergänzt die Bestandsimmobilien des CS REF Siat im idyllischen Neuenburg. Ein Standort, an dem Neubauten rar und die Nachfrage infolgedessen hoch ist.



Samuel Egger
Fondsmanager CS REF Siat

- MAS Real Estate (Curem), Uni Zürich
- MA in Management, Uni Fribourg
- Seit 2010 beim Global Real Estate

✉ samuel.egger@credit-suisse.com



Hochwertige Kücheneinrichtung und versiegeltes Eichenparkett versprechen höchsten Wohnkomfort.

Das bei Anwohnern wie Touristen beliebte Neuenburg ist ein Standort, an dem in den letzten Jahren verhältnismässig wenig neue Mietwohnungen gebaut und auf den Markt gebracht wurden. Dies betrifft nicht nur die von mittelalterlichen engen Gassen und vielen historischen Gebäuden geprägte Architektur der Altstadt sondern auch die peripheren Lagen von Neuenburg. Einer der wenigen Neubauten ist im Besitz des Credit Suisse Real Estate Fund Siat (CS REF Siat) und ergänzt das bestehende Portfolio in dieser Stadt. Denn das Projekt Jardin du Lac ist die nunmehr vierte Neuenburger Liegenschaft des Immobilienfonds. Neben dem vor rund einem Jahr fertiggestellten Neubau gehören unter anderem auch die zwei Wohngebäude Rue de Champréveyres 14 und Rue de Champréveyres 16 / Route des Gouttes d'Or 17 zum Portfolio. Beide haben sich sowohl hinsichtlich ihrer Akzeptanz wie auch ihrer Rentabilität erfolgreich bewährt.

Für beide Standorte verfügt der CS REF Siat als Eigentümer über eine Garantie auf Seesicht, die mittels einer sogenannten Dienstbarkeit (Servitut) gewährleistet wird. Diese Einschränkung hätte den Bau eines Neubauprojekts mit drei Baukörpern beinahe verhindert. Denn dadurch war die erlaubte Anzahl Etagen zu tief, was die Gesamtinvestition für den Bauherrn unrentabel gemacht hätte. Nach konstruktiven Gesprächen wurden die Beschränkungen bezüglich der maximalen Gebäudehöhen zum Nachbargrundstück durch den CS REF Siat geringfügig angepasst, ohne dass sich dieser Schritt nachteilig für die Mieter der beiden Bestandsliegenschaften ausgewirkt hat. Der Vorteil für den CS REF Siat: Die Anlagestrategen konnten einen marktgerechten Preis für dieses Entgegenkommen, ebenso wie ein monetäres Vorzugsangebot für den Kauf von einem der drei geplanten Gebäudekörper verhandeln. Eine Kooperation, die sich für alle Beteiligten ausgezahlt hat.

«Eine Erfolgsgeschichte für alle Beteiligten.»

Samuel Egger, Fondsmanager

Ein Paradies am See

Das Jardin du Lac erfüllt heute alle Erwartungen an moderne Wohn- und Lebensqualität. Der Blick auf die Berge und den Neuenburger See: beeindruckend. Die Grundrisse: grosszügig und mit viel Raum für individuelle Gestaltung. Die Ausstattung: erstklassig und modern. Alle Wohn- und Schlafräume sind mit versiegeltem Eichenparkett ausgekleidet, ebenso die Küchen, deren Elektrogeräte ausnahmslos von renommierten Herstellern stammen. Hochwertige Plattenbeläge sind Standard in sämtlichen Bädern und Nasszellen. Da die Wohnungen zum Garten hin mit grossen Fensterfronten abschliessen, ist auch der nötige Sonnenschutz vorhanden: Manuell bedienbare Storen mit verstellbaren Metalllamellen an sämtlichen Schlafzimmer-, Küchen- und Wohnzimmerfenstern sowie elektrisch betriebene Sonnenstoren für die nach Süden, Osten und Westen ausgerichteten Balkone und Attikawohnungen.

Auch die Vielfalt an Wohnungen überzeugt: 44 Mietwohnungen von 2,5 bis 5,5 Zimmern in drei Wohnhäusern bieten sowohl Familien als auch Singles Raum und ermöglichen Senioren dank der Lifte und barrierefreien Zugängen ein angenehmes Wohnen.



Das Projekt Jardin du Lac wurde im Juli 2014 vom CS REF Siat erworben. Die Tatsache, dass beinahe alle Wohnungen zur Bezugsfreigabe am 1. Oktober 2016 vermietet waren, belegt den Erfolg der Liegenschaft. Sie rundet das nachhaltige, breit diversifizierte Portfolio an qualitativ guten Bestandsobjekten und hochwertigen Neubauprojekten gelungen ab.

CS REF Siat (Valor 1 291 370)



Wohnimmobilien

Kennzahl per Geschäftsjahr	30.09.2012	30.09.2013	30.09.2014	30.09.2015	30.09.2016
Verkehrswert der Liegenschaften in CHF Mio.	2237,6	2330,4	2440,6	2648,0	2722,2
Fremdfinanzierungsquote (in % der Verkehrswerte)	15,83	17,40	20,29	14,20	10,10
Performance in %	5,25	-1,10	7,65	13,85	8,93
Anlagerendite in %	6,60	5,88	5,04	8,80	4,06
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV) in %	0,76	0,75	0,73	0,73	0,72
Mietausfallrate in %	2,57	2,97	3,34	3,53	4,33

Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse. In den Performanceangaben sind die bei Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen erhobenen Kommissionen und Kosten nicht berücksichtigt. Quelle: Jahresberichte per 30. September, Credit Suisse AG (Kennzahlen gemäss SFAMA Fachinformation vom 23.10.2013)

CS REF Interswiss

Grösste zusammenhängende Bürofläche der Schweiz

Rund 58 000 m² Gesamtnutzungsfläche bietet das Ambassador House in Zürich Nord. Davon sind 38 000 m² für die Büronutzung vorgesehen. Knapp 40 % dieser Fläche ist bereits an die Sunrise Communications AG vermietet.



Samuel Egger
Fondsmanager CS REF Interswiss

- MAS Real Estate (Curem), Uni Zürich
- MA in Management, Uni Fribourg
- Seit 2010 beim Global Real Estate

✉ samuel.egger@credit-suisse.com

Fitness-Center, Gastrobetriebe und eine Kinderkrippe sind Teil des guten Mietermixes der Liegenschaft in Zürich Nord.

Nach der Komplettsanierung und Neupositionierung des Ambassador House, ist im Norden Zürichs die grösste zusammenhängende Bürofläche der Schweiz entstanden. Die zu 50 % zum Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss (CS REF Interswiss) gehörende Liegenschaft wurde komplett entkernt und in den oberen Geschossen erweitert. Grosszügige Lichthöfe erhellen die Büroräume auf natürliche Weise und schaffen eine frische, positive Atmosphäre. Sämtliche Grundrisse sind flexibel ausgelegt und bieten die Chance, Bereiche individuell zusammenzulegen und effizient zu nutzen.

«Das Ambassador House bietet Qualität, Flexibilität und eine Vielzahl attraktiver Services.»

Samuel Egger, Fondsmanager

In der Schweiz einmaliges Serviceangebot

Bereits im Foyer überzeugt der Komplex mit Helligkeit und moderner Gestaltung. Hinter dem einladenden Empfangsbereich erwarten die Mieter neben Co-Working-Möglichkeiten unter anderem auch ein Fitness-Center und verschiedene Gastronomieangebote, zu denen eine attraktive Espresso-Bar zählt. Eine Kinderkrippe bietet den kleinen Besuchern das Umfeld und die Aufmerksamkeit, die sie benötigen, während ihre Eltern unbesorgt arbeiten.

Die Liegenschaft ist ideal an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahnen Richtung Zürich, Schaffhausen und St. Gallen angebunden. Die Fahrtzeit in die City beträgt circa 20 Minuten, zum Flughafen 10 Minuten. Effizient sind auch der Energieverbrauch der Liegenschaft und viele weitere Umweltkriterien. So soll das Ambassador House nach seiner Gesamterneuerung mit dem LEED-Platinum-Zertifikat (Leadership in Energy and Environmental Design) ausgezeichnet werden.



Das moderne Business Center mit optimaler Verkehrsanbindung.

Ein Unternehmen, das die Qualität dieses Standorts schnell erkannt hat, ist die Sunrise Communications AG, die mit über drei Millionen Kunden und rund 1700 Mitarbeitenden grösste private Telekommunikationsanbieterin der Schweiz.

Sie wird mit rund 17 000 m² nahezu ein Drittel der Gesamtnutzfläche belegen, dazu 400 der 1100 Parkplätze. Sunrise CEO Olaf Swantee freut sich auf den für Frühling 2019 geplanten Einzug: «Mit seiner zentralen Lage, der herausragenden Infrastruktur und der inspirierenden Arbeitsplatzkonzeption entspricht das Ambassador House perfekt der Sunrise Unternehmenskultur».

Schöne neue Arbeitswelt

Wer noch unentschieden ist, ob das Ambassador House die richtige Adresse für das eigene Unternehmen sein könnte, wirft einen Blick in den ebenfalls rekordverdächtig grossen Showroom. Auf 700 m² sind dort mögliche Arbeitsplatzmodelle der Zukunft ausgestellt: Begeh- und erlebbare Designerstücke, konzipiert vom Inneneinrichtungsexperten Teo Jakob. Interessenten, die eine Idee davon bekommen möchten, was für eine hervorragende Arbeitsatmosphäre in diesem Umfeld möglich ist, können den Showroom jederzeit besichtigen.

Fast wie eine Stadt in der Stadt verspricht das Ambassador House ein unvergleichliches Grössenerlebnis und auch äusserst attraktive Arbeitsplätze. Verhandlungen mit weiteren Firmen, die auf der Suche nach entsprechend modernen wie hochwertigen Räumlichkeiten sind, laufen.

Webseite Ambassador House



CS REF Interswiss (Valor 276 935)



Kommerzielle Immobilien

Kennzahl per Geschäftsjahr	30.09.2012	30.09.2013	30.09.2014	30.09.2015	30.09.2016
Verkehrswert der Liegenschaften in CHF Mio.	1790,9	2041,8	2206,7	2265,5	2298,0
Fremdfinanzierungsquote (in % der Verkehrswerte)	16,47	24,17	28,86	23,76	24,75
Performance in %	2,40	-6,21	9,41	3,37	7,93
Anlagerendite in %	6,35	4,72	5,21	4,59	3,45
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV) in %	0,70	0,69	0,67	0,69	0,68
Mietausfallrate in %	3,66	5,11	5,94	7,16	8,73

Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse. In den Performanceangaben sind die bei Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen erhobenen Kommissionen und Kosten nicht berücksichtigt. Quelle: Jahresberichte per 30. September, Credit Suisse AG (Kennzahlen gemäss SFAMA Fachinformation vom 23.10.2013)

CS REF Global

Diversifizieren mit Immobilien im Ausland

Der CS REF Global ist der erste börsenkotierte Schweizer Immobilienfonds, der ausschliesslich im Ausland investiert. Fondsmanagerin Ruth Schmeing über das Portfolio des Fonds sowie dessen Strategie.

Frau Schmeing, der Credit Suisse Real Estate Fund Global (CS REF Global) bietet institutionellen wie auch privaten Anlegern eine Beteiligung an einem diversifizierten Portfolio mit Liegenschaften in Amerika, Asien-Pazifik sowie Europa. Wie genau setzt es sich zusammen?

Die zwölf Liegenschaften des CS REF Global liegen verteilt in den USA, Deutschland, Grossbritannien, Niederlande, Japan, Chile und Australien. Der Fonds verfolgt eine Core-/Core plus Strategie und bietet damit Investoren Zugriff auf ein Portfolio mit qualitativ hochwertigen Immobilien an erstklassigen Standorten. Die Mieteinnahmen verteilen sich derzeit auf mehr als 50 Mieter.

Immobilien sind eine beliebte Anlageklasse. Viele Anleger fokussierten bisher aber auf den Schweizer Markt. Welche Faktoren sprechen dafür, sich über die Grenze hinaus zu diversifizieren?

Obwohl die Heimmarktneigung bei der Immobilienallokation in der Tat sehr hoch ist, begünstigen diverse Faktoren die zukünftig verstärkte Nutzung des internationalen Anlagesegments.

Da ist zum einen die sehr geringe Korrelation von Auslandsimmobilien zu Schweizer Immobilien- und Finanzanlagen. Zum anderen sprechen aber auch die positive Situation auf den Mietmärkten im Ausland und das anhaltende Tiefzinsumfeld in der Schweiz für diesen Trend.

«Wir setzen kontinuierlich auf proaktives Asset Management.»

Ruth Schmeing, Fondsmanagerin

Wie und wo erfolgt die Steuerung dieses breit diversifizierten Portfolios und welche Rolle spielt der Faktor Währungsschwankung bei Ihren Investitionen?

Gesteuert wird der Fonds aus der Schweiz heraus, jedoch greifen wir auf lokale Expertise unserer Kollegen und Partner in den Regionen zurück und sichern so auf globaler Ebene den Zugang zu den präferierten Immobilienmärkten. Die Fondswährung ist Schweizer Franken und gegen Währungsschwankungen sichern wir das eingesetzte Kapital weitgehend ab.



Ruth Schmeing Fondsmanagerin CS REF Global

Ruth Schmeing ist seit April 2014 im Global Real Estate tätig. Zu Beginn war sie für das Asset Management eines dynamischen, kommerziellen Immobilienportfolios in Grossbritannien, den Niederlanden, Spanien und Irland verantwortlich. Sie begleitete in ihrer Funktion als Asset Managerin zudem zahlreiche Immobilientransaktionen von Core- und Value-Add Liegenschaften, zuletzt insbesondere mit der Konzentration auf die Länder Grossbritannien und den Niederlanden. Bevor sie zur Credit Suisse wechselte, war Ruth Schmeing mehr als sieben Jahre in verschiedenen Positionen bei dem internationalen Immobilienberater Cushman & Wakefield (DTZ) in Frankfurt tätig. Sie verantwortete in dieser Zeit u.a. zahlreiche Due Diligence- und Bewertungsmandate für gewerbliche Einzelimmobilien sowie grossvolumige Portfolien für nationale und internationale Investoren.

✉ ruth.schmeing@credit-suisse.com

Im vergangenen Jahr hat der CS REF Global drei neue Liegenschaften erworben. Wo befinden sich diese?

Durch zwei Ankäufe in den USA konnte der Fonds seine Allokation in Amerika weiter stärken. Ein Gebäude befindet sich im Waterfront District in Seattle. Zum Zeitpunkt des Kaufs besetzten fünf Mieter dieses zu 92 %. Die zweite Liegenschaft in den USA befindet sich in Denver. Diese zeichnet sich durch die Nähe zum Flughafen aus. Sie wurde im Jahr 2008 mit dem Zertifikat LEED Silver (Leadership in Energy and Environmental Design) gebaut und ist langfristig zu 100 % an einen weltweit führenden Anbieter für Reinigungssysteme vermietet. Weiter hat der Fonds eine moderne Liegenschaft im aufstrebenden Teilmarkt Westend in Leeds in Grossbritannien akquiriert.

Das erste Halbjahr dieses Jahres haben Sie verstärkt der Portfoliooptimierung gewidmet. Welche Aktivitäten standen dabei im Fokus?

Wir setzen kontinuierlich auf proaktives Asset Management. In den letzten Monaten haben wir

dieses weiter intensiviert und konnten so unter anderem die mit leichtem Leerstand gekaufte Liegenschaft in Seattle vollständig vermieten. Zudem konnten wir für unser Gebäude im australischen Perth eine zehnjährige Vertragsverlängerung mit einem Bestandsmieter unterzeichnen. Für die Liegenschaft in Leeds, die wir mit einem Restleerstand von circa 10 % der Bürofläche angekauft haben, wurde ein neues Marketingkonzept entwickelt und die geplante Lobby Renovation erfolgreich abgeschlossen.

Der CS REF Global investiert mehrheitlich in kommerzielle Liegenschaften. Warum?

Der Büroimmobilienmarkt bietet nicht nur globale Standards sondern in vielen Ländern auch eine hohe Transparenz und Liquidität. Für einen Fonds mit Core-/Core plus Strategie sind das natürlich wichtige Kriterien. Unsere Liegenschaften zeichnen sich durch langfristige Mieter mit guter Bonität aus. Damit können relativ sichere und stabile Cashflows erzielt werden. Eine zukünftige Ergänzung durch weitere Nutzungsarten wie z. B. Logistik oder auch Wohnkonzepte ist jedoch denkbar.

CS REF Global (Valor 13 985 167)

Auslandsimmobilien



Kennzahl per Geschäftsjahr	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
Verkehrswert der Liegenschaften in CHF Mio.	296,8	309,1	323,6	308,3	358,9
Fremdfinanzierungsquote (in % der Verkehrswerte)	27,08	34,59	33,94	25,23	23,94
Performance in %	3,90	-9,49	10,00	3,65	0,12
Anlagerendite in %	1,57	2,19	5,71	1,79	1,41
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV) in %	0,92	1,17	1,12	0,98	1,13
Mietausfallrate in %	0,32	2,14	10,41	7,69	7,97

Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse. In den Performanceangaben sind die bei Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen erhobenen Kommissionen und Kosten nicht berücksichtigt. 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

Ceres Tower – Leben und arbeiten mit Perspektive

Mit der Fertigstellung des Ceres Towers hat der CS REF LivingPlus einen weiteren Meilenstein in puncto Standortentwicklung geschaffen. Die herausragende Geschäfts- und Wohnimmobilie erfreut sich einer grossen Nachfrage.



Stefan Bangerter
Fondsmanager CS REF LivingPlus

- MAS Real Estate (Curem), Uni Zürich
- MBA, Uni Rochester und Bern
- Seit 2003 beim Global Real Estate

✉ stefan.bangerter@credit-suisse.com

Pratteln ist ein neues Zentrum und Lebensmittelpunkt für Anwohner und Arbeitnehmer unweit der Basler Innenstadt. Ein ehemaliges Industriegebiet, das sich in den letzten 20 Jahren zu einem attraktiven Geschäftsstandort und einem modernen Wohnort weiterentwickelt hat, ohne sich im Kern zu verlieren. Die Gemeinde, keine zehn Minuten vom Hauptbahnhof Basel entfernt gelegen, hat einen regelrechten Bau- und Entwicklungsboom erlebt und sich zu einer eigenen Kleinstadt entwickelt.

Ein Vorzeigeprojekt für Mensch und Umwelt

Mit dem zum Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus (CS REF LivingPlus) gehörenden Ceres Tower ist an diesem aufstrebenden Ort das mit 82 Metern grösste Wahrzeichen in der Region entstanden. Dabei imponiert das Gebäude nicht nur durch seine Höhe. Der von Atelier WW Architekten SIA AG entworfene Turm hebt sich auch durch seine expressionistische Form, seine auskragende Dachkrone und durch die Metallfassade in dunklem Bronzeton von anderen Bauten dieser Art ab. Von innen betrachtet, sorgen umlaufende und geschosshohe Fensterfronten für einen grandiosen Blick auf Pratteln, Basel und Umgebung. Auch die Verkehrsinfrastruktur ist erstklassig – egal ob mit dem öffentlichen Nahverkehr oder dem eigenen Auto. Der Bahnhof Pratteln liegt in Gehdistanz und die Autobahnen A2 (Basel/Gotthard) und A3 (Zürich) befinden sich in unmittelbarer Nähe. In Gehdistanz zum Ceres Tower befindet sich neben attraktiven Einkaufs- und Gastronomieangeboten zudem auch einer der grössten Schweizer Wasserparks. Die Anhänger von Bade- und Wellnessdienstleistungen kommen in Pratteln daher genauso auf ihre Kosten wie Naturliebhaber, die in Kürze zahlreiche grüne Erholungsoasen erreichen.

«Der Ceres Tower vereint herausragende Architektur aussen und hohe Raumqualität innen.»

Stefan Bangerter, Fondsmanager

Der Neubau wurde im Minergie-Standard nach höchsten ökologischen Massstäben gebaut und hat deshalb das Gütesiegel greenproperty in Gold erhalten. Es berücksichtigt neben der Energieeffizienz und umweltfreundlichen Materialien auch soziale Nachhaltigkeitsaspekte wie die ressourcenschonende Nutzung, die Erschliessung der Immobilie sowie die vorhandene Infrastruktur in der nahen Umgebung.

Beste Aussichten. Geschäftlich wie privat.

Insgesamt 5830 m² Büroflächen verteilen sich vom Erdgeschoss bis zum siebten Obergeschoss. Die Mieteinheiten pro Etage betragen 160 bis 890 m², was eine bedürfnisgerechte Vermietung ermöglicht. Die einzelnen Flächen können zudem modular ausgebaut werden und erlauben eine komplett individuelle Organisation. Auch eine Zusammenlegung mehrerer Geschosse ist möglich. Die Grundausstattung bietet ebenfalls höchsten Komfort und Flexibilität. Sämtliche Büroräume sind mit einem Hybriddeckensystem zur effizienten Raumkühlung ausgestattet und verfügen über alle notwendigen Verkabelungen und Anschlüsse inklusive Glasfaser. Abgerundet wird das attraktive Angebot an Geschäftsräumlichkeiten durch 540 m² Dispo- und Lagerflächen in den Untergeschossen.



Zwischen erstklassiger Verkehrsinfrastruktur und grünen Erholungsflächen erhebt sich der expressionistische Ceres Tower in Pratteln mit attraktiven Geschäfts- und Wohnflächen.



Die Loggia mit Ausblick, der offene und helle Ausbau, sowie eine moderne Einrichtung runden das Angebot der Mietwohnungen ab.

Ab dem achten Stockwerk befinden sich – verteilt über 15 Stockwerke – 90 2,5- und 3,5-Zimmer-Mietwohnungen. Sie verfügen neben der beeindruckenden Aussicht auch über einen hohen Ausbaustandard. In fast allen Wohnungen ist eine Loggia integriert. Helles, edles Eichenparkett schafft eine moderne wie heimische Wohnatmosphäre. Die Küchen- und Badeinrichtung überzeugt mit hochwertiger Qualität, Waschmaschine und Tumbler inklusive. Sämtliche Wohnungen verfügen über ein eigenes Kellerabteil. Komplettiert wird die Liegenschaft durch eine eigene Autoeinstellhalle in den Untergeschossen.

Mit seiner erstklassigen Ausstattung und der faszinierenden Weitsicht richtet sich der Ceres Tower an anspruchsvolle Mieter, die naturnah leben und gleichzeitig nicht auf die Nähe zur Stadt Basel verzichten möchten.

Noch mehr Zukunft in Planung

Bewohner und Angestellte können in den nächsten Jahren mit weiteren positiven Entwicklungen rechnen. Geplant sind diverse kantonale Infrastrukturprojekte wie Tramstreckenverlängerungen und neue Parkanlagen, ohne dass bestehende Areale davon beeinträchtigt werden. Damit wird die Lebensqualität rund um die Liegenschaft laufend erhöht. Vorgesehen ist unter anderem auch eine unterirdische Tramhaltestelle direkt vor dem Ceres Tower.

Der im Herbst 2017 bezugsfertige Ceres Tower ist eine ideale Ergänzung für das Immobilienportfolio des CS REF LivingPlus. Bereits im Sommer dieses Jahres konnten 40 % der Gewerbeflächen vermietet werden, Verhandlungen mit weiteren Mietinteressenten sind im Gang. Zudem stehen nur noch zehn der 90 Wohnungen zur Vermietung. Zahlen, die für sich sprechen.

[Webseite Ceres Tower](#) >

CS REF LivingPlus (Valor 3 106 932)



Wohnen mit Service / Seniorenimmobilien

Kennzahl per Geschäftsjahr	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
Verkehrswert der Liegenschaften in CHF Mio.	2222,4	2325,4	2397,7	2505,7	2663,0
Fremdfinanzierungsquote (in % der Verkehrswerte)	15,98	11,91	14,53	18,42	15,41
Performance in %	5,56	5,11	13,33	-1,54	9,28
Anlagerendite in %	3,46	4,47	3,23	3,99	3,58
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV) in %	0,67	0,67	0,67	0,67	0,66
Mietausfallrate in %	7,20	6,54	5,86	5,28	5,17

Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse. In den Performanceangaben sind die bei Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen erhobenen Kommissionen und Kosten nicht berücksichtigt. Quelle: Jahresberichte per 31. Dezember, Credit Suisse AG (Kennzahlen gemäss SFAMA Fachinformation vom 23.10.2013)

CS REF Green Property

Im Guss: Vom Industrieareal zum Trendquartier

Mit der Entwicklung des ehemaligen Bülachguss-Areals entsteht vor den Toren Zürichs ein neues Quartier mit attraktiven Wohn- und Gewerbeflächen. Der CS REF Green Property hat hier drei Baubereiche erworben, auf denen das durchdachte Überbauungskonzept Im Guss dafür sorgt, dass der Charme des zum Teil denkmalgeschützten Industriekomplexes auch in Zukunft erhalten bleibt.



Urs Frey
Fondsmanager CS REF Green Property

- MAS Immobilienmanagement, Hochschule Luzern
- Seit 2010 beim Global Real Estate

✉ urs.frey@credit-suisse.com

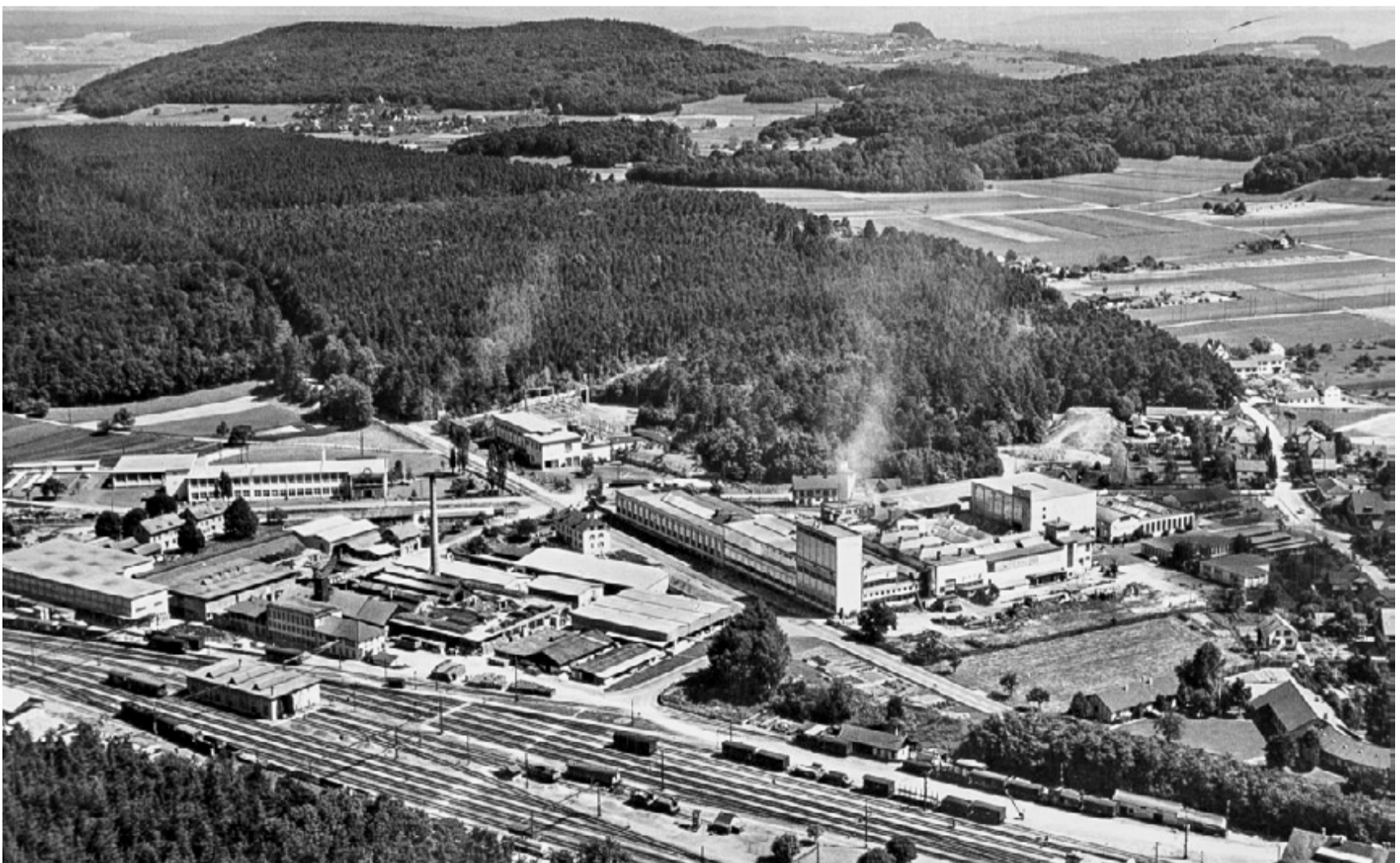


Die 19 000 Einwohner-Gemeinde Bülach bildet das wirtschaftliche Zentrum der Region Zürich Unterland. Mit der Stilllegung der hiesigen Giesserei im Jahr 2002 und dem Rückbau der Gebäude und Anlagen im Jahr 2016, ist auf dem ehemaligen Industriekomplex Bülachguss Raum für neue Nutzungskonzepte entstanden.

«Bülachguss zeigt das Potenzial ehemaliger Industrieareale auf.»

Urs Frey, Fondsmanager

Die 44 000 m² gemischt genutzten Flächen liegen in Gehdistanz des Bahnhofs Bülach. Damit punktet der Standort mit besten Anbindungen an den öffentlichen Verkehr. Freizeit- und Ruhesuchenden wird das neu entwickelte Areal einen öffentlich zugänglichen Park mit Spiel- und Erholungsflächen bieten. Der Gestaltungsplan für das Gesamtkonzept Im Guss wurde vom Basler Architekturbüro Diener und Diener erarbeitet und sieht eine Aufteilung in sieben Baubereiche vor, von denen der Credit Suisse Real Estate Fund Green Property (CS REF Green Property) die Baubereiche 1, 2 und 5 erworben hat. Hierzu gehört das denkmalgeschützte Hauptgebäude der ehemaligen Giesserei, das sich auf dem Baubereich 1 befindet und die Symbiose zwischen moderner Architektur des Bülachguss-Quartiers und der industriellen Geschichte des Areals bildet.



Auf dem einstigen Giesserei-Gelände entstehen derzeit moderne Wohnungen sowie vielfältige Büro- und Gewerbeflächen.



Das denkmalgeschützte Tragwerk der 160 Meter langen Fabrikhalle bietet viel Flair für attraktive Geschäftsflächen mit Design- und Loftcharakter.



Die Sanierung der denkmalgeschützten Grundsubstanz erfüllt die Vorgaben des Minergie-Standards sowie des Gütesiegels greenproperty.



Der Bezug der Wohneinheiten ist für den Herbst 2019 geplant.

Aus Industrie wird Design

In der 160 Meter langen Fabrikhalle befand sich das Herzstück der ehemaligen Giesserei – die Stahlproduktion. Entsprechendes Potenzial hat die Bestandsliegenschaft für die Entwicklung von hochattraktiven Geschäftsflächen mit Design- und Loftcharakter. Einen grossen Beitrag zu diesem Flair leistet das denkmalgeschützte Tragwerk des Gebäudes. Im Rahmen der Projektentwicklung wird diese Grundsubstanz nach den Vorgaben des Denkmalschutzes, des Minergie-Standards und des Gütesiegels greenproperty saniert. Die strassenseitige Westfassade, ebenfalls denkmalgeschützt, wird nach den geplanten Erneuerungsarbeiten in neuem Glanz erstrahlen und so auch das Laufpublikum ansprechen.

Ein Grossteil der Liegenschaft konnte bereits vermietet werden. So wird Coop ab Herbst 2019 als Hauptmieter rund 40 % der Gesamtmietfläche von 5634 m² belegen. Ein Kinderhort auf rund 500 m² wird das Quartierangebot ergänzen. Auch beabsichtigt die Musikschule Zürcher Unterland in das Hauptgebäude einzuziehen. Nebst Schulungsräumen wird sie im schuleigenen Konzertsaal öffentlich zugängliche Musikveranstaltungen durchführen und den Saal auch an Dritte vermieten. Abgerundet wird die Auswahl an attraktiven Angeboten im denkmalgeschützten Hauptgebäude durch einen in Planung befindlichen Gastronomiebereich.

Wohnbauten zum Wohlfühlen

Die neue Ostfassade der ehemaligen Giesserei, die mit Klinkersteinen verkleidet wird, wird die Verbindung zwischen den gewerblichen und den privat genutzten Gebäuden am nördlichen Rand des Areals, dem Baubereich 2, bilden. Hier sind drei Neubauten mit gesamthaft 113 Wohnungen geplant, die einen ruhigen begrünten Innenhof umschliessen. Auch im Baubereich 5, südlich des Baubereichs 2 gelegen, entstehen in vier Gebäuden insgesamt 129 Wohneinheiten. Der Bezug ist für den Herbst 2019 vorgesehen. Damit beginnt für den ehemaligen Industriekomplex unter Federführung der Allreal Generalunternehmung AG ein zweites Leben. Es beweist, dass der Wandel eines Standortes mit nachhaltigen Konzepten erfolgreich umgesetzt werden kann und so grosses Ertragspotenzial besteht.

[Webseite Bülachguss](#) >

CS REF Green Property (Valor 10077 844)



Nachhaltige Immobilien

Kennzahl per Geschäftsjahr	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
Verkehrswert der Liegenschaften in CHF Mio.	542,3	708,8	789,3	865,1	2343,0
Fremdfinanzierungsquote (in % der Verkehrswerte)	0,00	8,63	15,04	21,21	16,96
Performance in %	8,60	-0,61	9,44	8,04	9,58
Anlagerendite in %	4,38	3,50	3,80	4,22	5,68
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV) in %	0,64	0,67	0,67	0,64	0,67
Mietausfallrate in %	2,71	5,20	11,20	9,83	8,01

Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse. In den Performanceangaben sind die bei Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen erhobenen Kommissionen und Kosten nicht berücksichtigt. Quelle: Jahresberichte per 31. Dezember, Credit Suisse AG (Kennzahlen gemäss SFAMA Fachinformation vom 23.10.2013)

CS REF Hospitality Breit aufgestellt für die Zukunft

Mit der Diversifikation des Portfolios durch zukunftsorientierte Liegenschaftskonzepte und bezüglich regionaler Präsenz sind die Weichen für eine erfolgsversprechende Zukunft des CS REF Hospitality gestellt.



Christophe Piffaretti
Fondsmanager CS REF Hospitality

- BSc Economics HEC Lausanne / Executive MBA
- BSc Hospitality Management, École Hôtelière Lausanne
- Seit 2014 beim Global Real Estate

✉ christophe.piffaretti@credit-suisse.com



Die Gesellschaft ist einem kontinuierlichen Wandel unterzogen. In diesem Rahmen ändern sich auch die Ansprüche an Immobilien. Heute reicht es nicht mehr, einfach Wohnliegenschaften zu vermieten oder stereotype Hotels anzubieten. Entscheidend ist eine gesunde Diversifikation innerhalb des Portfolios, das bei allen Unterschieden eines gemeinsam hat: Zukunftsfähigkeit.

«Die Nutzungskonzepte werden vielfältiger. Unser Portfolio auch.»

Christophe Piffaretti, Fondsmanager

Von Campus bis Kongresszentrum

Die Bibliothek der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW) in Winterthur ist ein Gebäude, das dieses Kriterium optimal erfüllt; ebenso die Hotelfachschulen der Swiss Education Group. Beides Liegenschaften, die in Form und Funktion jegliche Anforderungen an zeitgemässen Komfort und hoher Nutzerfreundlichkeit bedienen. Dies trifft auch für das SwissTech Convention Center auf dem Campus der ETH in Lausanne zu, eines der modernsten Kongresszentren der Welt.

Die aufgeführten Beispiele, allesamt Liegenschaften im Portfolio des Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality (CS REF Hospitality), machen deutlich, wie viel Wert Fondsmanager Christophe Piffaretti auf erstklassige Mieter mit hoher Bonität legt. Bei der ZHAW ist dies der Kanton Zürich, beim SwissTech Convention Center der Bund.

Ein weiterer Fokus neben Bildungsimmobilien liegt in der Entwicklung von Gesundheitsimmobilien wie Spitälern und medizinischen Zentren, aber auch in Residenzen für Business- und Langzeitaufenthalte oder betreutes Wohnen. Die demografische Entwicklung und der globalisierte Arbeitsmarkt bergen grosse Chancen für die Immobilienentwicklung. Daher prüfen die Anlageexperten des CS REF Hospitality fortwährend Möglichkeiten, um das Portfolio des Fonds noch breiter zu diversifizieren.

Vielfältige Portfolio- und Mieterstruktur

Im Sinne der Diversifikation investiert der Fonds auch einen kleinen Teil des Portfolios in Büroimmobilien. Ein Beispiel dafür, und auch für die geografische Diversifikation, ist die Könizer Liegenschaft Sägemattstrasse 1. An guter Lage unweit des Bahnhofs erfreut sich das Gebäude bester Akzeptanz, was sich in der Komplettvermietung widerspiegelt. Auch der heterogene Mietermix auf den über 6600 m² trägt entscheidend zum Erfolg der Liegenschaft bei: So hat das Eisenbahnverkehrsunternehmen BLS seinen Hauptsitz in das Gebäude verlegt, mit dem Kanton Bern als Hauptaktionär wiederum ein Mieter mit sehr guter Bonität. Daneben bildet der Branchenverband Organisation der Arbeitswelt (OdA) hier seine Pflegekräfte und Krankenschwestern aus. Auch die beliebte Confiserie Beeler ist vertreten und sorgt dafür, dass man sich im Erdgeschoss der Liegenschaft in entspannter Atmosphäre auf einen Kaffee treffen kann.



Die Büroimmobilie in Köniz beherbergt neben der Confiserie Beeler auch den Hauptsitz der BLS.

CS REF Hospitality (Valor 11 876 805)



Hospitality-Immobilien

Kennzahl per Geschäftsjahr	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
Verkehrswert der Liegenschaften in CHF Mio.	1121,8	1341,2	1361,0	1305,4	1256,1
Fremdfinanzierungsquote (in % der Verkehrswerte)	18,20	26,81	30,70	26,85	30,64
Performance in %	13,93	-11,23	5,28	-2,22	5,56
Anlagerendite in %	2,63	3,64	2,01	3,98	-3,76
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV) in %	0,62	0,56	0,60	0,62	0,50
Mietausfallrate in %	0,85	1,92	1,00	1,54	2,23

Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse.
 In den Performanceangaben sind die bei Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen erhobenen Kommissionen und Kosten nicht berücksichtigt.
 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)

CS REF International

Strategische Portfoliooptimierung an der Westküste der USA

Mit dem gewinnbringenden Verkauf der Liegenschaft 114 Sansome Street in San Francisco und dem Kauf zweier Immobilien in Portland, Oregon und Glendale, Kalifornien, hat der CS REF International sein Portfolio an der Westküste der USA strategisch optimiert.



Marc-Oliver Tschabold
Fondsmanager CS REF International

- BSc in Betriebsökonomie ZHAW
- Seit 2008 beim Global Real Estate

✉ marc-oliver.tschabold@credit-suisse.com



Der hohe Vermietungsstand und ein WAULT von zehn Jahren zeichnen die neu sanierte Geschäftsliegenschaft in Portland, Oregon, aus.

Mit dem Erwerb des Bürogebäudes 114 Sansome Street im Finanzdistrikt von San Francisco im Oktober 2013 hat der Credit Suisse Real Estate Fund International (CS REF International) sein Portfolio um eine Immobilie erweitert, die gewinnträchtiger kaum hätte sein können. Ausschlaggebend für die hervorragende Ausgangslage war die damalige Situation auf dem für San Francisco typisch eher volatilen Markt. Dank der Expertise der CS REF International Anlageexperten ist es gelungen, den Marktzyklus ideal zu interpretieren und die Liegenschaft im Februar dieses Jahres mit einem aussergewöhnlich hohen Gewinn für rund CHF 150 Mio. zu verkaufen. Neben dem gut gewählten Verkaufszeitpunkt ist die Gewinnspanne einem hoch effizienten Asset Management zu verdanken. So konnte der Mietzins während der Haltedauer um bemerkenswerte 40 % erhöht werden. Auch der Weighted Average Unexpired Lease Term (WAULT), der die durchschnittliche, gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge widerspiegelt, verlängerte sich von 3,3 auf 4,5 Jahre. Optimierungen, die bei der Erneuerung von bestehenden Mietverträgen und bei Neuvermietungen realisiert werden konnten.

«Unser Erfolg basiert auf profunden Marktkenntnissen und effizientem Asset Management.»

Marc-Oliver Tschabold, Fondsmanager

Kapital für kluge Investitionen

Reinvestiert wurde das freigesetzte Kapital in zwei aussichtsreiche Immobilien an der amerikanischen Westküste. 207 Goode Avenue ist eine nahezu neuwertige Class-A-Liegenschaft in Glendale, Kalifornien. Die mit dem LEED-Zertifikat (Leadership in Energy and Environmental Design) in Gold zertifizierte Immobilie befindet sich im Grossraum Los Angeles. Sie empfiehlt sich nicht nur durch ihren soliden Vermietungsstand und einem WAULT von 8,8 Jahren sondern auch durch die Qualität der Mieter wie Avery Dennison, Equinox Fitness und Whole Foods Market.

Die zweite Liegenschaft liegt im nördlichen Teil der Westküste, in Portland, Oregon. 1320 SW Broadway ist ein Gebäude im Central Business District der Stadt und hat Geschichte. 1947 gebaut, beheimatete es die «Oregonian Newspaper». Erst vor kurzem wurde die Liegenschaft in ein sechsstöckiges Class-A-Bürogebäude mit attraktiver Lobby und zeitgemässen Grundrissen umentwickelt. Eine Sanierung, die ebenfalls mit dem LEED-Gold-Zertifikat honoriert wurde. Der Vermietungsstand beträgt 94 % und die Mieterqualität ist durchwegs hoch. Mit einem WAULT von zehn Jahren ist die Geschäftsliegenschaft Broadway eine sichere Investition mit sehr guten Entwicklungsperspektiven.

Qualifizierte Anleger



Die hohe Mieterqualität spricht für die neuwertige Liegenschaft in Kalifornien.



Vermietungserfolge auch in Kanada

Eine weitere erfolgsversprechende Immobilie wird derzeit in Vancouver fertiggestellt. Das Gebäude mit dem Namen The Exchange befindet sich inmitten des Finanzdistrikts der beliebten Metropole, in unmittelbarer Nähe zum gefragten Hafenviertel. Mit der kürzlich erfolgten Unterzeichnung von drei neuen Mietverträgen ist die Liegenschaft bereits Monate vor ihrer Fertigstellung zu 60 % vermietet.

Erfolgreiche Emission

Die vom 29. Mai bis 9. Juni 2017 durchgeführte Kapitalerhöhung des CS REF International wurde erfolgreich abgeschlossen. Durch die Emission flossen dem Fonds Neugelder in Höhe des Maximalbetrags von CHF 239,2 Mio. zu. Die Mittel werden für den weiteren gezielten Ausbau des Immobilienportfolios verwendet.

CS REF International (Valor 1 968 511)



Auslandsimmobilien

Kennzahl per Geschäftsjahr	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016
Verkehrswert der Liegenschaften in CHF Mio.	2071,5	2190,4	2431,7	2479,6	2837,0
Fremdfinanzierungsquote (in % der Verkehrswerte)	5,20	4,02	13,74	12,76	13,81
Performance in %	0,75	7,04	11,35	8,05	9,02
Anlagerendite in %	3,69	4,49	5,92	4,95	5,14
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV) in %	0,91	0,95	0,85	0,86	0,85
Mietausfallrate in %	6,44	6,04	5,92	4,50	4,50

Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse. In den Performanceangaben sind die bei Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen erhobenen Kommissionen und Kosten nicht berücksichtigt. Quelle: Jahresberichte per 31. Dezember, Credit Suisse AG (Kennzahlen gemäss SFAMA Fachinformation vom 23.10.2013)

CS REF LogisticsPlus

Mit mehr Kapital zum optimalen Portfolio

Der CS REF LogisticsPlus ist mit der vergangenen Kapitalerhöhung und dem Ankauf aussichtsreicher Liegenschaften in Lenzburg und Bern auf Kurs: Denn mit der Optimierung und Diversifizierung des Portfolios wird der Fonds in Zukunft noch besser von den Chancen der zukunftssträchtigen Logistikbranche profitieren.



Sascha Paul
Fondsmanager CS REF LogisticsPlus

- Diplom Kaufmann, Uni Mannheim
- Immobilienökonom (IREBS), International Real Estate Business School, Uni Regensburg
- Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)
- Seit 2011 beim Global Real Estate

✉ sascha.paul@credit-suisse.com



Unterwegs nach vorn. Der Wachstumsmarkt der globalen Logistik und des schweizweiten Online-Handels erhöht den Bedarf an Immobilien mit logistischer Ausrichtung. Investitionen in dieses Segment sind folglich nicht nur sinnvoll, sondern geradezu unabdingbar, wenn man die Möglichkeiten, die sich durch diese Entwicklungen ergeben, nicht verpassen möchte. Durch die erfolgreich durchgeführte Kapitalerhöhung im ersten Quartal 2017 kann der Diversifikations- und Optimierungsstrategie des Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus (CS REF LogisticsPlus) noch besser Rechnung getragen werden. Zwei aussichtsreiche Investitionen, die mit diesem Kapital getätigt werden konnten, sind der Kauf zweier Logistikimmobilien in Lenzburg und Bern. Beide Ankäufe entsprechen den Kriterien des Fonds, darunter auch dem Diversifikationsanspruch an das Gesamtportfolio. Das Verteilzentrum in Lenzburg bedient eine der wichtigsten Verteildrehscheiben der Schweiz und die Sihl-Gruppe hat ihren Produktionsstandort für bedruckbare Medien in Bern.

Logistik im Zentrum der Schweiz

Die neue Liegenschaft in der Bolligenstrasse bei Bern wurde 2002 erbaut und 2008 erweitert. Sie bietet eine Grundfläche von insgesamt 17 722 m². Die knapp 8 000 m² vermietbare Fläche wird als Produktionsstandort mit Lagerbereich und Verwaltung vollumfänglich von der Sihl AG genutzt, mit welcher ein Mietvertrag über 18 Jahre abgeschlossen wurde. Das Bürogebäude ist als doppelbündige Anlage konzipiert und kann je nach Bedarf verändert werden. Rampen entlang der Ostfassade ermöglichen die problemlose An- und Auslieferung der Waren. Ein automatisches Hochregallager



Die Logistikimmobilie an gut erschlossener Lage in Bern bietet dem langjährigen Mieter genügend Produktions-, Lager- und Verwaltungsfläche.

mit insgesamt 4652 Palettenstellplätzen ist flexibel ausgestattet und nimmt unterschiedliche Höhen und Grundabmessungen an Paletten auf. 62 Parkplätze stehen Mitarbeitenden und Lieferanten zur Verfügung. Das Objekt befindet sich in einem sehr guten baulichen Zustand.

Auch die Lage entspricht der gewohnten Standortqualität der CS REF LogisticsPlus Immobilien. So befindet sich die Bolligenstrasse direkt an der Einfallsachse vom Worblental in die Stadt Bern. Sie ist Zubringer zum Autobahnanschluss Wankdorf und erschliesst die hier angesiedelten Entwicklungsräume Wankdorf, Schermenareal, Mösli und Bernexpo, die sich durch ihre starke Wachstumstendenz auszeichnen.

«Die erfolgte Kapitalerhöhung entspricht den Chancen, die wir in diesem Wachstumsmarkt sehen.»

Sascha Paul, Fondsmanager

Mit dieser Liegenschaft konnte bereits die zehnte Liegenschaft erworben werden, so dass die regulatorischen Anforderungen zur Risikoverteilung an den Fonds bereits heute erfüllt sind.

Eine hervorragende Ausgangslage für den CS REF LogisticsPlus: Das gut diversifizierte und risikobeständige Portfolio des Fonds in Kombination mit dem zur Verfügung stehenden Fremdkapital optimiert die Voraussetzungen für weiteres Wachstum. Für eine Zukunft auf der Überholspur.

CS REF LogisticsPlus (Valor 24 563 395)



Logistikimmobilien

Kennzahl per Geschäftsjahr	30.09.2015	30.09.2016
Verkehrswert der Liegenschaften in CHF Mio.	224,9	261,2
Fremdfinanzierungsquote (in % der Verkehrswerte)	7,51	13,15
Performance in %	12,50	3,45
Anlagerendite in %	4,12	4,19
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV) in %	0,70	0,70
Mietausfallrate in %	1,54	0,83

Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse. In den Performanceangaben sind die bei Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen erhobenen Kommissionen und Kosten nicht berücksichtigt. Quelle: Jahresberichte per 30. September, Credit Suisse AG (Kennzahlen gemäss SFAMA Fachinformation vom 23.10.2013)

CS 1a Immo PK

Vorzeigeimmobilie ergänzt Portfolio in der Westschweiz

Knapp 12 000 m² Büroflächen an attraktiver Lage: Mit dem Erwerb einer erstklassigen und nahezu vollvermieteten Geschäftsliegenschaft stärkt der Immobilienfonds CS 1a Immo PK sein Portfolio in der Region Genf.



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



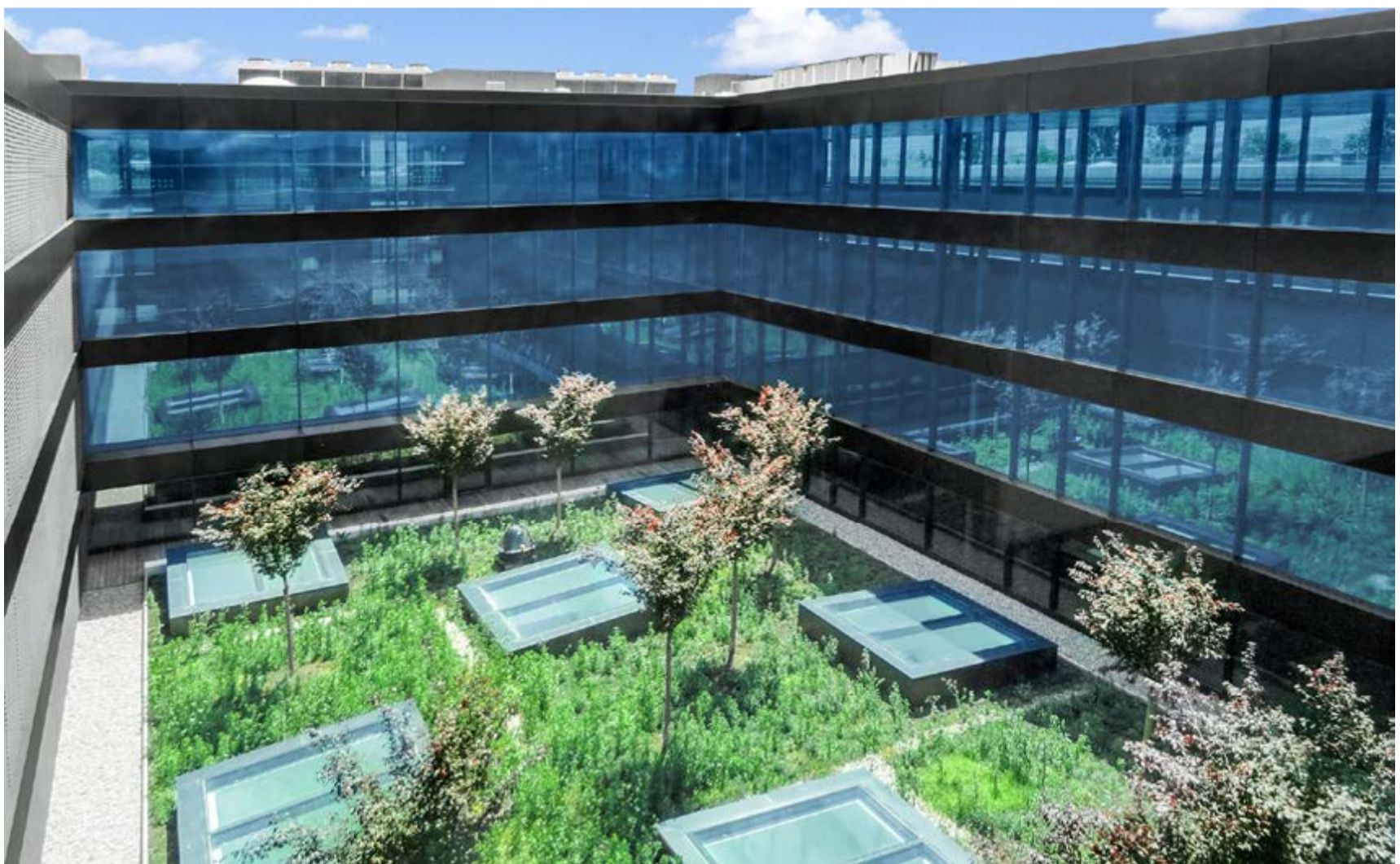
Die 35 000 Einwohner zählende Gemeinde Vernier, die so nah an Genf liegt, dass sie fast ein Stadtteil sein könnte, verzeichnete in den vergangenen Jahren eine konstant positive wirtschaftliche Entwicklung. Die Anzahl der Beschäftigten im Industrie- und Dienstleistungssektor ist seit 2012 um 3,7 % gestiegen. Mehr und mehr Firmen ziehen zu, ohne dass Unternehmen abwandern. Ein Umstand, der sich auch vorteilhaft auf die Mietpreisstruktur auswirkt. In Vernier werden bei Neuvermietungen von Büroflächen durchschnittlich CHF 358 pro Quadratmeter und Jahr bezahlt. Das liegt deutlich über dem Schweizer Referenzwert und verleiht der Gemeinde eine exzellente Standortqualität für Büronutzungen und Verkaufsflächen.

«Eine Liegenschaft mit Substanz. Eine Region mit Perspektive.»

Thomas Vonaesch, Fondsmanager

Eine Liegenschaft, die alle Anforderungen erfüllt

Das im Sommer 2017 vom Immobilienfonds Credit Suisse 1a Immo PK (CS 1a Immo PK) erworbene Gebäude am Chemin du Château-Bloch 11 im Quartier Lignon wurde 2014 erbaut. Es bietet grosse, flexibel unterteilbare Flächen und ist somit ganz auf die Ansprüche von Geschäftskunden ausgerichtet. 90 % der Räumlichkeiten sind reine Büroflächen, die bedarfsgerecht unterteilt sind. Ergänzt werden diese durch einen Gastronomiebereich im Erdgeschoss der Liegenschaft.



Das mit viel Grün bepflanzte Atrium bildet das Herzstück der Liegenschaft mit rund 600 Arbeitsplätzen.

Das Gebäude befindet sich in einem exzellenten Gesamtzustand. Neben der Bausubstanz trägt auch das moderne Architekturkonzept zu seiner Attraktivität bei. Es überzeugt unter anderem durch eine umlaufende Dachterrasse und ein grosszügig gestaltetes Atrium. Die bis zu 600 Arbeitsplätze fassende Immobilie verfügt über eine heterogene Mieterstruktur und ist so gut wie vollvermietet.

Geschäftskontakte einfach halten

Der Chemin du Château-Bloch befindet sich im Quartier Lignon, südlich des Ortszentrums von Vernier. Wichtig für internationale Geschäftsbeziehungen: Zum internationalen Flughafen Genf dauert es mit dem Auto gerade einmal zehn und mit dem öffentlichen Verkehr 20 Minuten. 160 Parkplätze stehen Mitarbeitenden und Besuchern zur Verfügung. Direkt vor dem Gebäude fahren zwei Buslinien in kurzer Taktung zum Bahnhof Cornavin und ins Stadtzentrum. Im benachbarten Wohnkomplex Le Lignon finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten.

Dank des Erwerbs der nach Minergie-Standards zertifizierten Liegenschaft wird das Portfolio des CS 1a Immo PK um eine Vorzeigeeimmobilie in einer Region mit Vorbildcharakter erweitert. Gleichzeitig steigt mit dem Kauf der Anteil an Westschweizer Liegenschaften im Portfolio des Fonds von 22 auf 24 %.

CS 1a Immo PK (Valor 844 303)



Gemischtes Immobilienportfolio

Kennzahl per Geschäftsjahr	30.09.2012	30.09.2013	30.09.2014	30.09.2015	30.09.2016
Verkehrswert der Liegenschaften in CHF Mio.	3121,5	3233,4	3554,3	3596,3	3684,3
Fremdfinanzierungsquote (in % der Verkehrswerte)	6,09	5,26	5,35	5,17	4,61
Performance in %	4,91	2,74	7,60	10,91	5,95
Anlagerendite in %	5,17	4,94	5,30	5,66	5,31
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV) in %	0,58	0,58	0,54	0,56	0,56
Mietausfallrate in %	1,71	2,28	2,66	4,84	6,92

Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse. In den Performanceangaben sind die bei Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen erhobenen Kommissionen und Kosten nicht berücksichtigt. Quelle: Jahresberichte per 30. September, Credit Suisse AG (Kennzahlen gemäss SFAMA Fachinformation vom 23.10.2013)

CSA RES

15 neue Wohnungen dank Aufstockung

Die Anlagegruppe CSA RES setzt auf Neubauten und die Weiterentwicklung bestehender Liegenschaften. Dabei gilt es, Herausforderungen mit Flexibilität zu begegnen, ohne die eigenen Interessen aus den Augen zu verlieren.



Andreas Roth
Produktmanager CSA RES

- Eidg. dipl. Immobilientreuhänder
- Eidg. dipl. Immobilienschätzer
- Seit 1997 beim Global Real Estate

✉ andreas.roth@credit-suisse.com

Dank umfassender Sanierung überzeugt die Immobilie an der Rue de Moillebeau in Genf mit innovativen Wohnkonzepten.



Die CSA Real Estate Switzerland (CSA RES), eine Anlagegruppe der Credit Suisse Anlagestiftung, zielt seit ihrer Lancierung auf den Aufbau eines gemischten Immobilienportfolios mit einem Fokus auf gut vermietbare Wohnliegenschaften in Agglomerationsnähe. Um ihr Portfolio stetig zu optimieren, setzt die Anlagegruppe nicht nur auf erfolgsversprechende Neubauprojekte, sondern auch auf die Weiterentwicklung bestehender Gebäude. So werden die für das Portfolio der Anlagegruppe CSA RES typischen rentablen und gut gelegenen Mehrfamilien- und Geschäftshäuser stetig mietergerecht weiterentwickelt.

Zusätzliche Herausforderungen in der Romandie

Trotz hoher Regulierungen und eines umfangreichen Mitspracherechts der dortigen Mieterverbände ist die französischsprachige Schweiz ein interessantes Anlagegebiet. So regelt die kantonale Gesetzgebung, das so genannte «Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation» (LDTR) und das «Loi pour lutter contre la pénurie de logements» (LPPPL), die Gestaltung der Mietzinsbildung in der ersten Phase nach Neubauten, Umbauten und Renovationen. Ein Zeitraum, der drei bis zehn Jahre dauern kann und Einschränkungen mit sich bringt. Auch der Mieterverband genießt hohes Ansehen und kann selbst Baubewilligungsverfahren stark beeinflussen. Diese Umstände können Prozesse natürlich verlangsamen. Gleichzeitig wird dadurch aber auch sichergestellt, dass die Lebensqualität in der Region ihr konstant hohes Niveau hält und die Immobilienangebote den Erwartungen zukünftiger Mieter entsprechen. Das belegen Beispiele wie das Entwicklungsprojekt der Anlagegruppe CSA RES in Chavannes-près-Renens, eine Aufstockung in Chêne-Bougeries und die geplante Revitalisierung des Centre Confédération in Genf. Letzteres wurde vor mehr als 30 Jahren eröffnet und erforderte grundlegende Renovationsarbeiten. Dabei wird unter anderem die gesamte Haustechnik, das heisst die Strom- und Wasserversorgung sowie Heizung und Lüftung erneuert. Ein wichtiger Schritt, um den Energieverbrauch des Gebäudes markant zu senken.

Gelungene Sanierung in Genf

In der Genfer Rue de Moillebeau, unweit der Vereinten Nationen, konnte eine solche Renovation bereits erfolgreich abgeschlossen werden. Hier besitzt die Anlagegruppe CSA RES eine in den 1960er Jahren erbaute Liegenschaft mit 2- bis 6-Zimmer-Wohnungen. Gemeinsam mit der Miteigentümerin, den Basler Versicherungen, wurde die Bestandsimmobilie im Rahmen einer Totalsanierung nicht nur grunderneuert, sondern auch aufgestockt. Der Ausbau um zusätzliche 15 Wohnungen erfolgte durch ein zusätzliches Vollgeschoss sowie ein Attikageschoss. Neu stehen gesamthaft 98 attraktive Appartements zur Verfügung. Sie richten sich an Ein- und Mehrpersonenhaushalte jeden Alters und überzeugen mit innovativen Konzepten für praktisches Wohnen.

Die im September 2017 abgeschlossenen Sanierungsarbeiten beinhalteten die Erneuerung sämtlicher Leitungen, Fenster und Wohnabschlusstüren sowie den Ersatz aller Aufzüge. Auch die Betonbrüstungen und die Sichtbetonfassade wurden instandgesetzt. Ein kompletter Austausch der Aussenwärmedämmung fand ebenfalls statt. Im Rahmen der Innenraumausstattung sind Küchen

und Bäder vollständig saniert worden, was die Attraktivität und den Mehrwert erheblich erhöht. Geblieben sind die Verkehrsverbindungen, die so optimal sind, wie die Qualität der Wohnanlage selbst. Die Autobahnausfahrt Genève Lac, Meyrin und Vernier befindet sich in unmittelbarer Nähe, der Hauptbahnhof Cornavin ist mit dem Bus in gut zehn Minuten erreichbar, eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Liegenschaft.

«Hohe Anforderungen stellen nicht nur Mieter, sondern auch Gesetzgeber.»

Andreas Roth, Produktmanager

In der ganzen Schweiz an der Zukunft bauen

Die Immobilie in der Rue de Moillebeau zeigt eindrücklich, wie Bestandsliegenschaften trotz strenger Gesetzesanforderungen erfolgreich weiterentwickelt werden können. Die Anlagegruppe CSA RES wird ihre Anlagestrategie konsequent verfolgen und ihr Portfolio in der gesamten Schweiz weiter entsprechend optimieren.

CSA RES (Valor 1 312 300)

Gemischtes Immobilienportfolio



Kennzahl per Geschäftsjahr	30.06.2013	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2017
Verkehrswert der Liegenschaften in CHF Mio.	5283,9	6042,7	6240,2	6594,1	6900,7
Fremdfinanzierungsquote (in % der Verkehrswerte)	16,28	21,00	19,36	20,04	19,62
Anlagerendite in %	5,70	5,17	4,91	4,78	4,59
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{ISA} GAV) in %	0,61	0,58	0,58	0,58	0,56
Mietausfallrate in %	4,90	4,82	6,03	6,80	8,18

Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse. In den Renditeangaben sind die bei Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen erhobenen Kommissionen und Kosten nicht berücksichtigt. Quelle: Datareports per 30. Juni, Credit Suisse AG (Kennzahlen gemäss KGAST Fachinformation Nr. 1 vom 23.08.2013)

CSA RES Commercial Gais Center: Ein Treffpunkt entwickelt sich weiter

Mit einem neuen Mieter-Konzept und verschiedenen baulichen Optimierungen erhält das Gais Center im Portfolio der Anlagegruppe CSA RES Commercial ein viel versprechendes Facelift. Kern der Neupositionierung sind ein Plus an Mietflächen und ein attraktiverer Mietermix.



Stephan Auf der Maur
Produktmanager CSA RES Commercial

- Immobilienbewirtschafter mit eidg. Fachausweis
- Eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder
- Seit 2002 beim Global Real Estate

✉ stephan.aufdermaur@credit-suisse.com



«Shoppern, Arbeiten, Lernen». Schon bei der Erstellung des Entwicklungskonzepts für das aaraische Gais Center wurden die vielfältigen Bedürfnisse der Bevölkerung mit berücksichtigt. Das Center im Portfolio der CSA Real Estate Switzerland Commercial (CSA RES Commercial), einer Anlagegruppe der Credit Suisse Anlagestiftung, sollte mehr sein als ein Shopping Center, in dem die Einkäufe schnell erledigt sind. Es sollte ein Ort der Begegnung werden. Ein Ort, an dem sich Menschen gerne aufhalten.

«Durch den Umbau gewinnt das Gais Center an Attraktivität.»

Stephan Auf der Maur, Produktmanager

Gelungen ist dies mit einem grosszügigen Raumkonzept, attraktiven Materialien und einem ausgewogenen Mietermix: Ladengeschäfte mit persönlicher Kundenbetreuung; Dienstleistungsbetriebe mit breitem Serviceangebot; Aus- und Weiterbildungsstätten, die das kommerzielle Angebot ergänzen und eine Gastronomie, die das Umfeld zusätzlich belebt. Die ansprechende Atmosphäre wird durch das moderne Architekturkonzept begünstigt: Natürliches Licht versorgt das Gebäude über die Dachöffnungen und die grosszügigen Glasfassaden im Eingangsbereich.

Nähe zur Stadt und Region

Die Akzeptanz und Beliebtheit, die das Gais Center geniesst, verdankt es unter anderem seiner exzellenten Lage. In unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Aarau und unweit der Autobahnausfahrt gelegen, zieht es sowohl das heimische Publikum an, als auch Besucher aus der gesamten Region. Für sie alle sind die rund 170 grosszügig bemessenen und komfortabel befahrbaren Parkplätze auf drei Etagen vorgesehen. Das an die Liegenschaft angrenzende Torfeld Süd gilt als das grösste Entwicklungsgebiet der Stadt. Jüngstes Bauprojekt ist das Aeschbachquartier vis à vis. Dort entstanden 260 neue Wohneinheiten sowie Gewerbe- und Geschäftsflächen. Eine Chance – auch für das Gais Center.

Weiterentwicklung als Erfolgsfaktor

Den aus den vergangenen Jahren gewonnenen Erkenntnissen über die Kundenbedürfnisse und der Entwicklung des gesamten Quartiers hat die Anlagegruppe CSA RES Commercial Rechnung getragen. Mit dem Elektronik-Riesen Media Markt und dem Outdoor-Spezialisten Bächli Bergsport konnte das Mieterportfolio der Nachfrage entsprechend erweitert werden. Das Einkaufszentrum hat durch den Ersatz der Rolltreppen mit einer offenen und transparenten Treppe ein deutliches Facelift erhalten. Für den bequemen und barrierefreien Zutritt zu allen Bereichen des Centers sorgen diverse Personenaufzüge. Quintessenz ist jedoch ein zusätzlicher Eingang zum beliebten Aeschbachquartier, so dass Synergieeffekte sinnvoll genutzt und das Quartier weiter belebt werden kann.

CSA RES Commercial (Valor 11 354 362)



Kommerzielle Immobilien

Kennzahl per Geschäftsjahr	30.06.2013	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2017
Verkehrswert der Liegenschaften in CHF Mio.	856,5	1087,5	1165,1	1278,0	1409,1
Fremdfinanzierungsquote (in % der Verkehrswerte)	10,86	29,43	21,37	20,38	25,53
Anlagerendite in %	4,75	5,03	4,77	4,82	4,04
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{ISA} GAV) in %	0,55	0,55	0,56	0,55	0,54
Mietausfallrate in %	1,39	3,76	5,87	8,73	7,53

Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse. In den Renditeangaben sind die bei Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen erhobenen Kommissionen und Kosten nicht berücksichtigt. Quelle: Datareports per 30. Juni, Credit Suisse AG (Kennzahlen gemäss KGAST Fachinformation Nr. 1 vom 23.08.2013)

CSA RES Residential

Höchster Wohnkomfort an gefragter Lage

Rorschach am Bodensee vereint die Vorzüge einer angenehm ruhigen Region mit einer optimalen Infrastruktur und vielen Einkaufs-, Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Die Anlagegruppe CSA RES Residential begegnet der hohen Nachfrage nach modernem Wohnraum mit dem Neubau von drei Mehrfamilienhäusern.



Stephan Auf der Maur
Produktmanager CSA RES Residential

- Immobilienbewirtschafter mit eidg. Fachausweis
- Eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder
- Seit 2002 beim Global Real Estate

✉ stephan.aufdermaur@credit-suisse.com

Die Gebäude des Projekts Pestalozzistrasse von Carlos Martinez Architekten reagieren unterschiedlich auf die vielseitigen Gegebenheiten der heterogen gewachsenen Umgebung und schaffen eine harmonische Torsituation in das sich immer weiter ausdehnende Rorschacher Stadtzentrum.



Der Bodensee direkt vor der Tür. Auf der anderen Seite Wiesen und bewaldete Hügel. Mit ihren knapp 10000 Einwohnern ist die Gemeinde Rorschach der ideale Wohnort für alle, die Ruhe suchen. Gleichzeitig sind Ballungszentren wie St. Gallen und Zürich einfach und schnell zu erreichen. St. Gallen liegt nur 20 Minuten entfernt, die Stadt Zürich gut eine Stunde. Aber auch Rorschach selbst ist so belebt wie beliebt. Kein Wunder also, dass dem Ort eine überdurchschnittliche Standortqualität bescheinigt wird. Dasselbe gilt für die Mikrolage des geplanten Neubauprojektes an der Pestalozzistrasse in Rorschach, das durch die CSA Real Estate Switzerland Residential (CSA RES Residential), eine Anlagegruppe der Credit Suisse Anlagestiftung, realisiert wird.

«Eine Liegenschaft für alle, die modernen Komfort ausserhalb der Ballungszentren geniessen möchten.»

Stephan Auf der Maur, Produktmanager

Alles in der Nähe

Die für den Bau der drei attraktiven Mehrfamilienhäuser vorgesehene Parzelle liegt oberhalb des Gemeindezentrums, an den Gemeindegrenzen Goldach und Rorschacherberg. Ein idealer Platz hinsichtlich der Verkehrsanbindung und der umliegenden Geschäfte, Bildungseinrichtungen und Sportstätten. Diese Struktur wird Familien mit Kindern und Jugendlichen genauso gerecht wie Berufstätigen und Pendlern. Denn die geplante Liegenschaft befindet sich nur 4 km von der Auffahrt zur Autobahn A1 entfernt. Der Gehweg zur nächstgelegenen Bushaltestelle und zum Bahnhof Rorschach Stadt beträgt fünf bis acht Minuten. Auch Seeufer, Schulen und Fussballplätze sind bequem zu Fuss zu erreichen.



Parkettboden und grosszügige Räume versprechen einzigartigen Wohnkomfort.

Idyllisch wohnen nach modernsten Massstäben

Das zukünftige Zuhause für über 50 Mietparteien steht seiner Umgebung in nichts nach. Alle drei Gebäude werden die Energieanforderungen nach Minergie erfüllen. Dazu tragen Fassaden mit verputzter Aussenwärmedämmung und Fenstern aus Kunststoff mit Verbundraffstoren bei. Ebenso ansehnlich wie umweltfreundlich ist die vorgesehene Begrünung der Flachdächer.

Die 54 1,5- bis 5,5-Zimmer-Wohnungen werden mittels Wärmepumpen mit Erdwärme geheizt. Sämtliche Wohn- und Schlafräume sind mit Parkett ausgestattet. Aussenräume wie Balkone, Loggien, Dachterrasse oder Gartenzugang garantieren eine wohltuende Wohnatmosphäre. Die 27 3,5-, die zehn 4,5-Zimmer-Wohnungen und die 5,5-Zimmer-Wohnung bieten im Gegensatz zu den restlichen kleineren Wohnungen je zwei Nasszellen. Alle Wohnungen verfügen über eine eigene Waschmaschine und einen Trockner.

Die moderne Liegenschaft ergänzt das Portfolio der Anlagegruppe CSA RES Residential ideal.

CSA RES Residential (Valor 2 522 609)



Wohnimmobilien

Kennzahl per Geschäftsjahr	30.06.2013	30.06.2014	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2017
Verkehrswert der Liegenschaften in CHF Mio.	520,1	652,9	741,0	753,7	794,8
Fremdfinanzierungsquote (in % der Verkehrswerte)	18,94	27,42	22,06	19,90	20,01
Anlagerendite in %	4,42	4,57	4,70	5,28	4,84
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{ISA} GAV) in %	0,84	0,68	0,61	0,60	0,59
Mietausfallrate in %	3,18	4,09	4,79	5,72	8,17

Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse. In den Renditeangaben sind die bei Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen erhobenen Kommissionen und Kosten nicht berücksichtigt. Quelle: Datareports per 30. Juni, Credit Suisse AG (Kennzahlen gemäss KGAST Fachinformation Nr. 1 vom 23.08.2013)

CSA RE Germany

Erfolgreiches Asset Management: Wert steigern im Bestand

Mit einer klugen Asset-Management-Strategie und dem konsequenten Umsetzen von Optimierungsmassnahmen lässt sich der Wert einer Immobilie nachhaltig steigern. Beispiele aus Berlin und Köln zeigen, wie das geht.



Radhia Rüttimann
Produktmanagerin CSA RE Germany

- MAS Real Estate Management HWZ
- Executive Diploma HSG in Supply Chain and Logistics Management und European Master Logistician Certificate
- Seit 2004 beim Global Real Estate

✉ radhia.ruettimann@credit-suisse.com



Die Liegenschaft Hohenstaufering in Köln an zentraler Lage schaffte es mit konsequenter Bestandsmieterpflege auf einen Leerstand von nur 2,0 %.

Haben allein reicht nicht. Oft ist es ein proaktives Asset Management, das nachhaltige Vermietungserfolge und die gewünschte Wertsteigerung mit sich bringt. Die Möglichkeiten an Massnahmen sind vielfältig. Entscheidend ist das gekonnte Identifizieren und Realisieren von Wertsteigerungspotenzialen sowie eine durchdachte Objektstrategie unter Berücksichtigung der Marktsituation. Hinzu kommt eine auf die Strategie abgestimmte Budgetierung auf Objektebene inklusive laufender Kostenkontrolle und Risikomanagement. Gewinnorientierte Erst- und Wiedervermietungen, eine überzeugende Mieterpflege, dazu werterhaltende und -steigernde Instandhaltungsmassnahmen erhöhen die Rendite der Immobilie ebenfalls.

Tiefere Leerstände

Mit einem proaktiven Asset Management, ausgewiesenen Marktkenntnissen und einem vorteilhaften Massnahmen-Mix, hat die CSA Real Estate Germany (CSA RE Germany), eine Anlagegruppe der Credit Suisse Anlagestiftung, in jüngster Zeit beachtliche Erfolge erzielt. Allein die Mietausfallrate hat sich von 7,3 % auf 4,2 % reduziert. «Uns ist es gelungen, grosse Leerstände mit gezielten Vermarktungsmassnahmen innerhalb von kurzer Zeit abzubauen», sagt Produktmanagerin Radhia Rüttimann. Auf der ehemaligen Flaniermeile des Ostens, der Berliner Friedrichstrasse, musste Einiges getan werden, um sie zu dem zu machen, was sie heute ist: eine der bekanntesten Einkaufsstrassen der Hauptstadt mit Luxus-Quartieren und internationalen Fashion-Shops.



Die Friedrichstrasse liegt im Stadtteil Berlin Mitte und ist dank ihrer zentralen Lage und der guten Verkehrsanbindung eine gefragte Adresse bei Büro- und Einzelhandelsmietern. Das 1935 erbaute, denkmalgeschützte Gebäude ist nur ein Katzensprung von einem wichtigen Schauplatz der jüngeren Geschichte entfernt. Unmittelbar südlich der Immobilie liegt der berühmte, ehemalige Grenzübergang Checkpoint Charlie. Das zu DDR-Zeiten letzte Haus auf jener Seite der Berliner Mauer ist heute ein Touristenmagnet.

Darunter auch viele Gebäude, deren Potenzial längst nicht ausgeschöpft ist. «Ideale Voraussetzungen für proaktives Asset Management», freut sich die Produktmanagerin. So wurde die Liegenschaft Friedrichstrasse Anfang 2016 mit 35% Leerstand erworben. Dank Optimierungen und eines guten Netzwerks beträgt er heute 6,7%. Dazu beigetragen hat vor allem der Gewinn zweier neuer Hauptmieter aus dem Bildungsbereich mit gleich grossen Mietflächen.

«Eine Immobilie ist immer auch das, was man aus ihr macht.»

Radhia Rüttimann, Produktmanagerin

Eine ähnliche Erfolgsgeschichte ist die Liegenschaft in der Alten Jakobstrasse, ebenfalls in Berlin. Ein 750m²-Büro wurde neu vermietet, nachdem es im vorherigen Mietverhältnis zu Liquiditätsproblemen kam. Durch einen früheren Auszug des Mieters konnte der Vertrag in beidseitigem Einvernehmen aufgelöst und vorhandenes Ertragspotential mit der Neuvermietung realisiert werden. Ein Aushängeschild für effizientes Asset Management mit exzellenter Bestandsmieterpflege ist die Entwicklung einer Immobilie in Köln am beliebten Hohenstaufenring. Leerstand bei Ankauf 8,4%. Leerstand heute: 2%. Eine medizinische Praxisgemeinschaft, ein bestehender, zufriedener Mieter hat seine Mietfläche von ursprünglich 600m² auf neu rund 1230m² erhöht. «Entwicklungen, die uns ganz klar zeigen, dass wir bei diesen Objekten auf die richtigen Objektstrategien und den dazugehörigen Massnahmen gesetzt haben», so Rüttimann.

Kapitalerhöhung für die Anlagegruppe

Im Frühjahr 2017 wurde eine erfolgreiche Öffnung der Anlagegruppe CSA RE Germany durchgeführt. Der Anlagegruppe ist damit neues Kapital im Umfang von CHF 87,8 Mio. zugeflossen. Das Kapital wird für den weiteren Ausbau des Immobilienportfolios verwendet. Der Anlagefokus liegt auf kommerzielle Immobilien an zentralen und wirtschaftsstarke Standorten in Deutschland. Als Zielmärkte wurden über 20 Städte ab 200 000 Einwohner festgelegt.

CSA RE Germany (Valor 23 547 751)



Immobilien Deutschland

Kennzahl per Geschäftsjahr	30.06.2015	30.06.2016	30.06.2017
Verkehrswert der Liegenschaften in CHF Mio.	102,7	208,9	337,1
Fremdfinanzierungsquote (Verkehrswerte) in %	25,04	12,80	10,60
Anlagerendite in %	-4,99	10,63	7,66
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{ISA} GAV) in %	0,77	0,82	0,84
Mietausfallrate in %	9,20	7,33	4,24

Historische Wertentwicklungen und Finanzmarktszenarien sind keine verlässlichen Indikatoren für zukünftige Ergebnisse. In den Renditeangaben sind die bei Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen erhobenen Kommissionen und Kosten nicht berücksichtigt. Lancierungsdatum 01.09.2014, erster Geschäftsabschluss 30.06.2015
Quelle: Datareports per 30. Juni, Credit Suisse AG (Kennzahlen gemäss KGAST Fachinformation Nr. 1 vom 23.08.2013)



Mitarbeitende des Global Real Estate
stellen sich vor.

Nachgefragt bei Katharina Sobotka

Was reizt Sie an der Immobilienbranche?

Als Finanzierungsspezialistin bin ich seit mehr als 15 Jahren in der internationalen Immobilienwelt beschäftigt – bisher auf der Seite der finanzierenden Bank. Dank meiner jetzigen Tätigkeit beim Global Real Estate bin ich viel näher an der Immobilie. Hier besteht der Reiz für mich darin, die Wechselwirkungen zwischen der Immobilie selbst und der damit verbundenen Fremdfinanzierung durch entsprechendes Verhandeln zu optimieren. Die Fremdfinanzierung trägt zwar zur Rentabilität der einzelnen Liegenschaft bei, aber sie hängt auch stark von der Qualität derselben und dem jeweiligen Produkt ab. Die Fremdfinanzierung sollte uns jedoch in unserer Investitions-Strategie nicht einschränken.

Welches Gebäude fasziniert Sie besonders?

Es gibt einige Gebäude und Orte, die mich zunächst aufgrund eines Fotos so faszinieren, dass ich sie auf meine «Reiselinie» setze, um sie eines Tages zu besuchen. Zuletzt waren dies Crespi d'Adda, ein Weltkulturerbe in Norditalien, und das von Calatrava entworfene Opern- und Kulturhaus in Valencia.

«Hier besteht der Reiz für mich darin, die Wechselwirkungen zwischen der Immobilie selbst und der damit verbundenen Fremdfinanzierung durch entsprechendes Verhandeln zu optimieren.»

Verraten Sie uns Ihren Lieblingsort?

Es ist ein Land: Italien. Viele meiner Lieblingsstädte liegen dort: Siena, Padua und natürlich Rom. Obwohl die Gebäude oft nicht gut instand gehalten sind, haben die meisten italienischen Städte eine grosse Anziehungskraft und unglaubliche Schönheit für mich.

Katharina Sobotka

Katharina Sobotka arbeitet seit September 2015 im Global Real Estate. Davor war sie bei verschiedenen Banken in Deutschland und den Niederlanden im Bereich der internationalen gewerblichen Immobilienfinanzierung tätig und finanzierte u.a. gewerbliche Immobilien in Italien.

Herausgeber

Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Sihlcity – Kalandergasse 4, 8045 Zürich

Gesamtverantwortung

Daniela Zulauf Brühlhart, Head of Marketing & Communication der Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG

Projektleitung

Gabriele Rosenbusch, Eva Randegger, Caroline Stössel,
Marketing & Communication der Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG

Gestaltung

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

Redaktion

open up AG für Kommunikation und PR, Zürich,  www.open-up.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 (in Reihenfolge der Erscheinung)

Editorial: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie;

Im Fokus: zvg. von Dominique Perrault Architecture, Paris; zvg. von atelier ww, Zürich; zvg. von Caruso St John Architects, Zürich; zvg. von Diener & Diener Architekten, Basel;

Immobilienmarkt: Amelia Brown; iStockphoto LP; Ralph Bensberg, Studio für Fotografie; Klaus Helbig, Frankfurt am Main;

CS REF Interswiss: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie;

CS REF Global: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie;

CS REF LivingPlus: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie;

CS REF Green Property: Michael Bühler, Photoglob – Wehrli AG; Michael Bühler;

CS REF Hospitality: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie;

CS REF International: Jeff Amram Photography;

CS REF LogisticsPlus: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie;

CSA RES: Losinger Marazzi SA;

CSA RES Commercial: Visualisierung: Architron, Zürich / Quelle: TK Architekten AG, Zürich;

CSA RES Residential: Ersteller: Business Images / Architekt: Carlos Martinez Architekten;

CSA RE Germany: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie; Stefan Melchior, Stefan Melchior Fotodesign;

Letzte Seite: Klaus Andorfer; Ralph Bensberg, Studio für Fotografie;

PM Porträts: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie

Jahrgang

5. Jahrgang

Erscheinungsweise

zweimal jährlich

Abonnemente

Für An- und Abmeldungen oder wenn Sie Novum in Zukunft als Magazin lesen möchten:

 info.realestate@credit-suisse.com

CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT (Schweiz) AG

Global Real Estate

Sihlcity – Kalandergasse 4

8045 Zürich

 credit-suisse.com/ch/realestate

Disclaimer Schweiz

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

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

Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen und Meinungen repräsentieren die Sicht der CS zum Zeitpunkt der Erstellung und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Sie stammen aus Quellen, die für zuverlässig erachtet werden. Die CS gibt keine Gewähr hinsichtlich des Inhalts und der Vollständigkeit der Informationen und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung der Informationen ergeben. Ist nichts anderes vermerkt, sind alle Zahlen ungeprüft. Die Informationen in diesem Dokument dienen der ausschliesslichen Nutzung durch den Empfänger.

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

Ohne schriftliche Genehmigung der CS dürfen diese Informationen weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt werden. Zu den Hauptrisiken von Immobilienanlagen zählen die begrenzte Liquidität im Immobilienmarkt, Änderungen der Hypothekarzinsätze, 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 Green Property, Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality sind Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz für kollektive Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG). Fondsleitung ist die Credit Suisse Funds AG, Zürich. Depotbank ist die Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich.

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

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

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

Copyright © 2017 Credit Suisse Group AG und/oder mit ihr verbundene Unternehmen. Alle Rechte vorbehalten.

Die Welt des Credit Suisse Asset Management

Als Magazin oder auf Ihrem Tablet.
credit-suisse.com/scope



Die kommende Ausgabe von «Scope» zum Thema

Gesundheit & Vermögen

Mit einem Einblick in die Entwicklungen und Chancen bei europäischen Gesundheitsimmobilien

Erscheint im Dezember 2017