

Novum

Nachhaltigkeit bei Immobilien. Mehrwert für alle.

ESG und Impact Investing

Nachhaltige Anlagen sind gefragt.

[Zum Artikel](#)

Klybeck

Wie in Basel ein neuer Stadtteil entsteht.

[Zum Artikel](#)

Portfoliodiversifikation

Fünf neue Liegenschaften auf drei Kontinenten.

[Zum Artikel](#)

02/2019

credit-suisse.com/novum



Abbildung: Toplage im stark wachsenden Polen: Astoria, das exklusive Bürogebäude mit LEED-Platin-Zertifizierung, befindet sich mitten im Zentrum von Warschau und besticht durch höchsten Mietkomfort.

Win-Win. Für Anleger. Für die Gesellschaft.

Christoph Schumacher

Leiter Global Real Estate



Liebe Leserinnen und Leser

Die Immobilienbranche bietet ein enormes Potenzial, um Treibhausgase zu reduzieren. Ein Grossteil des globalen Energieverbrauchs geht auf Liegenschaften zurück. Entsprechend zentral ist die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten im Immobilienbereich. Genau das tun wir seit über 15 Jahren.

Global Real Estate von Credit Suisse Asset Management stützt sich dabei auf die nachhaltigen Entwicklungsziele und die Prinzipien für nachhaltiges Investieren der Vereinten Nationen. Wir berücksichtigen in unserem umfassenden Nachhaltigkeitsansatz die Kriterien Umwelt, Soziales und Unternehmensführung, kurz ESG (Environment, Social, Governance). Unser Ansatz basiert auf drei Pfeilern: Mit international anerkannten Labels Transparenz schaffen, Optimierungsmöglichkeiten bei Gebäuden konsequent nutzen, um den Energie- und CO₂-Verbrauch zu reduzieren, und mit internationalen Benchmarkings die Performance messen.

Im globalen Vergleich schliessen unsere nachhaltigen Anlagelösungen gut ab. Die ESG-Performance verbesserte sich bei nahezu sämtlichen Produkten. Insbesondere bei den Kriterien Soziales und Unternehmensführung übertreffen alle Produkte den Benchmark deutlich. Doch das Engagement geht noch weiter: Bei einem Fonds für qualifizierte Anleger kompensiert Global Real Estate die verbleibenden CO₂-Emissionen mit CO₂-Zertifikaten. Dadurch werden ausgewählte Projekte in Entwicklungsländern unterstützt, die eine soziale oder ökologische Wirkung erzielen.

Die Wichtigkeit von Nachhaltigkeit und der Schutz der Umwelt werden uns auch zukünftig begleiten. Wir sind überzeugt, dass beim nachhaltigen Bauen und Gebäudemanagement noch viel Potenzial steckt. Für die Umwelt, aber auch für die Anleger. Wir bleiben am Thema dran. Für Sie.

Ich wünsche Ihnen eine spannende Lektüre.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Christoph Schumacher', written in a cursive style.

Christoph Schumacher



Partnerschaftlich

Auf dem Basler Klybeck-Areal entsteht ein neuer Stadtteil. Ein Kollaborationsansatz mit Modellcharakter für künftige Entwicklungsprojekte.

[Zum Artikel](#)

Nachhaltige Anlagen sind gefragt

Gemäss Andreas Wiencke bringt nur ein umfassender Nachhaltigkeitsansatz Erfolg.

[Zum Artikel](#)



Neue Märkte erschlossen

Mit frischem Kapital die internationale Diversifikation vorangetrieben. Der CS REF International besitzt nun auch Immobilien in Polen und Südkorea.

[Zum Artikel](#)



Komplett klimaneutral

ESG und Impact Investing kombiniert. Der erste CO₂-neutrale Immobilienfonds für qualifizierte Anleger.

[Zum Artikel](#)

Nachhaltigkeit

ESG und Impact Investing.

[Zum Artikel](#)

Internationaler Vergleich

GRESB-Resultate 2019.

[Zum Artikel](#)

Research

Klimawandel und Immobilien.
Die Zukunft im Blick.

[Zum Artikel](#)

Nachhaltigkeitsinitiativen

Der umfassende Ansatz von
Global Real Estate.

[Zum Artikel](#)

greenproperty reloaded

Gütesiegel überarbeitet.

[Zum Artikel](#)

Nachschlagewerk

Überblick zu Labels und
Zertifizierungen.

[Zum Artikel](#)

Strategieprojekt Klybeck

Schweizweit grösstes
Entwicklungsprojekt.

[Zum Artikel](#)

Immobilienanlageprodukte

Für qualifizierte Anleger*:

CSA Real Estate Switzerland

Greencity. Das erste zertifizierte
2'000-Watt-Areal der Schweiz.

[Zum Artikel](#)

Credit Suisse Real Estate Fund International

Immobilienkäufe in neuen Ländern.

[Zum Artikel](#)

Europäischer Immobilienfonds

Komplett CO₂-neutral und mit
sozialem Impact.

[Zum Artikel](#)

Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus

Solaranlagen auf dem Dach
des Logistikzentrums.

[Zum Artikel](#)

Credit Suisse 1a Immo PK**

Zukunftsorientierte Büro-Neubauten
nach Minergie-P-Standard.

[Zum Artikel](#)

Für private und qualifizierte Anleger:

Credit Suisse Real Estate Fund Siat und Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss

Ausbau der Marktposition in
der Westschweiz.

[Zum Artikel](#)

Credit Suisse Real Estate Fund Green Property

Strombedarf aller Immobilien ist
CO₂-neutral.

[Zum Artikel](#)

Facts & Figures

Nachhaltigkeit bei Global Real Estate
in Zahlen.

[Zum Artikel](#)

Produktübersicht

[Unsere Immobilienanlageprodukte](#)

Inside

[Zum Artikel](#)

[Kontakt/Impressum](#)

[Disclaimer](#)

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

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

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

«Wir gehören zu den Vorreitern bei nachhaltigen Immobilienanlagen»

Im Gespräch mit Andreas Wiencke

Leiter ESG-Solutions und Leiter Strategic Projects bei
Credit Suisse Asset Management Global Real Estate



Herr Wiencke, Credit Suisse Asset Management setzt stark auf Nachhaltigkeit – insbesondere auch im Immobilienbereich. Ist Global Real Estate durch den aktuellen Nachhaltigkeitstrend beeinflusst?

Andreas Wiencke: Nachhaltige Anlagen entsprechen dem Zeitgeist, das ist zwar korrekt und wir stellen auch fest, dass sich das Bewusstsein dafür und dessen Stellenwert positiv verändert haben. Ebenso sind Investoren sensibilisierter für das Thema Nachhaltigkeit. Allerdings setzt Global Real Estate von Credit Suisse Asset Management bereits seit über 15 Jahren auf nachhaltiges Bauen, nachhaltiges Immobilienmanagement und einen verantwortungsbewussten Umgang mit Ressourcen. Wir gehören zu den Vorreitern nachhaltiger Lösungen bei Immobilienanlagen.

Sie sprechen implizit von einer steigenden Nachfrage. Lässt sich diese quantifizieren?

Gemäss dem Forum für Nachhaltige Geldanlagen (FNG) werden in der DACH-Region (Deutschland, Österreich, Schweiz) nachhaltige Anlageprodukte mit einem verwalteten Vermögen von rund CHF 500 Mia. verwaltet. Allein auf die Schweiz entfallen gut CHF 250 Mia. Dies entspricht einem Zuwachs von 72 % gegenüber dem Vorjahr. Immobilienanlagen sind in der Schweiz besonders wichtig und machen 22 % aller nachhaltigen Anlagelösungen aus, gleich hinter Aktien mit rund 27 %.

Weshalb sind Immobilienfonds so wichtig für die Anleger?

Im anhaltenden Niedrigzinsumfeld sind Immobilien unverzichtbarer Bestandteil einer ausgewogenen Portfoliozusammensetzung. Der Grund: Sie korrelieren wenig mit anderen Anlageklassen und verzeichnen robuste Renditen. Immobilien sind aber auch für einen Grossteil des globalen Energieverbrauchs verantwortlich. Es ist daher sehr zentral, mit einem umfassenden Nachhaltigkeitsansatz im Immobilienbereich aktiv zu sein. Dies ist bei Global Real Estate seit Jahren der Fall, und genau das wollen auch die Anleger.

Welches sind nebst dem Anlegerverhalten die wichtigen Wachstumstreiber?

Die Regulatoren nehmen eine wichtige Rolle ein und fordern vermehrt nachhaltige Finanzanlagen. Sie verlangen, dass die Finanzindustrie einen aktiven Beitrag zur Erreichung der Ziele für eine nachhaltige Entwicklung leistet.

Andreas Wiencke

Andreas Wiencke verfügt über mehr als 13 Jahre Erfahrung in den Bereichen Immobilien, Nachhaltigkeit, Asset Management und der angewandten Forschung. In den vergangenen Jahren arbeitete er in verschiedenen Funktionen innerhalb von Credit Suisse Asset Management Global Real Estate, bis er Anfang 2019 zum Leiter ESG-Solutions und Leiter Strategic Projects ernannt wurde. Andreas Wiencke hält einen Abschluss in Volkswirtschaftslehre und einen Dokortitel in Wirtschaftswissenschaften der Universität Mannheim. Unter anderen hat er die Weiterbildung Business Sustainability Management der University of Cambridge abgeschlossen.

Dazu gehören insbesondere die von den Vereinten Nationen verabschiedeten 17 nachhaltigen Entwicklungsziele – auch bekannt als Sustainable Development Goals (SDGs) – und die Prinzipien für nachhaltiges Investieren (PRI), ebenfalls von den Vereinten Nationen formuliert. Zudem verpflichtet das Pariser Klimaabkommen alle Staaten zur Reduktion der Treibhausgasemissionen. Gleichzeitig haben viele Marktteilnehmer erkannt, dass die Berücksichtigung von Umwelt-, Sozial- und Governance-Kriterien, den so genannten ESG-Kriterien, langfristig Mehrwert schafft und zu einem verbesserten Rendite-Risiko-Verhältnis führt.

Um erfolgreich zu sein, ist ein umfassender Nachhaltigkeitsansatz erforderlich. Was macht Global Real Estate konkret?

Unser Ziel ist es, Anlegern Zugang zu innovativen Immobilienanlagen zu bieten, die wertbeständig sind und ein verantwortungsbewusstes Ressourcenmanagement umfassen. Wir betrachten Nachhaltigkeit daher über die gesamte Wertschöpfungskette: Von der Planung und Entwicklung von Bauvorhaben über das Betriebsmanagement bis hin zu Renovationen oder Rückbauten. Nebst der konsequent nachhaltigen Ausrichtung und Optimierung von Liegenschaften geht es auch um die Schaffung von Transparenz für Anleger. Sie wollen die Nachhaltigkeit von Anlagen messen und vergleichen können.

Wie erreichen Sie dieses Ziel?

Wir wenden diverse, international anerkannte Gebäudelabels an, haben ein umfangreiches Gebäudeoptimierungsprogramm bei unseren Immobilien installiert und nehmen am jährlichen ESG-Benchmarking GRESB teil. Damit erhalten Anleger detailliert Einblick in die Nachhaltigkeitsperformance der Immobilien und können diese miteinander vergleichen. Die Anlagegefässe von Global Real Estate überzeugen jeweils durch die hohe Transparenz ihrer ESG-Performance. Zu unserer Strategie zählt auch die klare Produktpositionierung mit den drei ESG-Immobilienfonds CS REF Green Property, CS REF LivingPlus und einem Fonds für qualifizierte Anleger. Diese drei Fonds verfolgen einen spezifischen Nachhaltigkeitsansatz in ihrer Anlagestrategie und folgen den Prinzipien der SDGs und PRI.

«Drei ESG-Immobilienfonds verfolgen einen spezifischen Nachhaltigkeitsansatz und erzielen eine soziale oder ökologische Wirkung.»

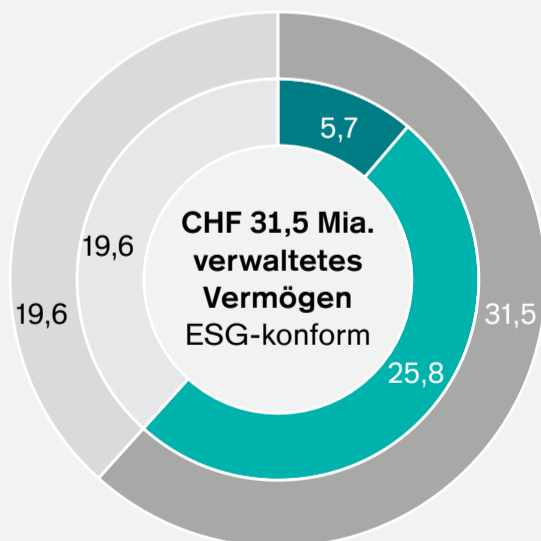
Was zeichnet die drei ESG-Immobilienfonds aus?

Alle drei Fonds investieren in energie- sowie in ressourceneffiziente und schadstoffarme Liegenschaften, und reduzieren ihre CO₂-Emissionen. Der CS REF Green Property sowie der CS REF LivingPlus investieren im Umweltbereich zudem in Biodiversität. Bei den sozialen Aspekten investiert der CS REF LivingPlus in die Auswirkungen des demografischen Wandels, insbesondere in Alters- und Pflegeheime sowie in Gesundheitsimmobilien. Der CS REF Green Property fokussiert auf nachhaltige Städte und Gemeinschaften und in die Schaffung von sozialen Bereichen und regionaler Identität.

Um ein klimaneutrales Immobilienportfolio zu erreichen, kompensiert ein Fonds für qualifizierte Anleger die verbleibenden Emissionen durch den Kauf von CO₂-Zertifikaten. Dadurch werden ausgewählte Projekte in Entwicklungsländern unterstützt, die eine soziale oder ökologische Wirkung erzielen.

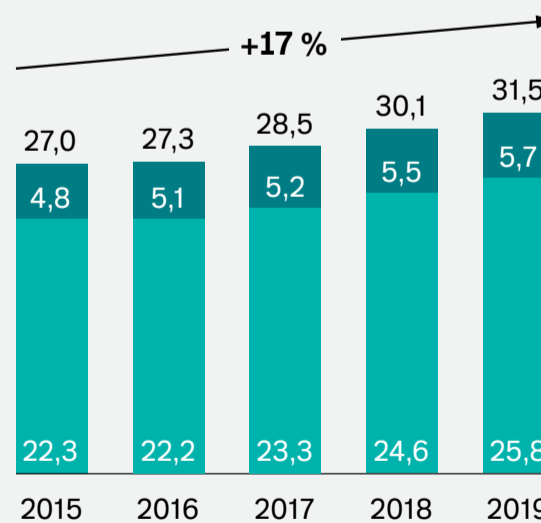
ESG- und Impact Investing mit drei Produkten

Immobilien-Portfolio in CHF Mia.



- Global Real Estate verwaltet CHF 5,7 Mia. in drei spezifischen ESG und Impact Investment Fonds
- Insgesamt verwaltet Global Real Estate CHF 31,5 Mia. konform mit einem ESG-Integrationsansatz

Real Estate Anlagen in CHF Mia.



- +4,6 % durchschnittliche jährliche Wachstumsrate der ESG-/Impact-Immobilienfonds
- +19,7 % ESG-/Impact-Angebot seit 2015
- +17 % ESG-konformes Angebot seit 2015

Im Bereich Governance stehen bei den drei ESG-Immobilienfonds die Arbeitsbedingungen und Ethikstandards, Gesundheit und Sicherheit sowie der Ausschluss von Mietern aus unethischen Branchen im Fokus.

Nebst dem ESG-Ansatz, der Umwelt-, Sozial- und Governance-Kriterien berücksichtigt, ist Impact Investing zusehends ein Thema. Das ist korrekt. Während ESG für den umfassenden Nachhaltigkeitsansatz bei Immobilien steht, zielt Impact Investing darauf ab, eine bestimmte soziale oder ökologische Wirkung zu erzielen. Wir sind davon überzeugt, dass sich auch bei Impact-orientierten Anlagen mindestens Marktrenditen erzielen lassen. Die drei spezifischen Fonds vereinen gleichermassen ESG- und Impact-Investing-Kriterien. Bei allen übrigen Anlagegefässen von Global Real Estate fokussieren wir uns, wie bereits thematisiert, auf Gebäudelabels, Gebäudeoptimierung und den GRESB-Performance-Benchmark.

Wie sehen Sie die Entwicklung von nachhaltigen Immobilienanlagen in den kommenden Jahren?

Nachhaltige Immobilienanlagen sind kein vorübergehendes Phänomen. Sie bieten Anlegern die Möglichkeit, attraktive Renditen zu erzielen und gleichzeitig einen Beitrag für die nachhaltige ökologische und soziale Entwicklung zu leisten. Eine der Herausforderungen für die Anbieter ist es, die Nachhaltigkeit transparent aufzuzeigen. Nur so werden die Anleger die mit mehr Nachhaltigkeit assoziierten kurzfristigen Kosten mit den langfristigen Vorteilen in Einklang bringen und sich noch stärker in solchen Immobilienanlagen engagieren. Die Digitalisierung wird uns dabei helfen. Sie erlaubt es, effizienter zu werden und die notwendigen Informationen und Daten besser aufzubereiten.

Nachhaltige Anlagen lohnen sich dreifach

Das Interesse an nachhaltigen Anlagen ist ungebrochen hoch. Das ist nicht weiter verwunderlich. Denn nachhaltige Anlagen entsprechen dem Zeitgeist und lohnen sich gleich mehrfach. Die starke Nachfrage nach mehr nachhaltigen Anlagemöglichkeiten erhöht die Renditechancen. Dieser ökonomische Vorteil wird ergänzt durch ökologische und soziale Aspekte. Mehr nachhaltige Investitionen bedeuten eine Verbesserung der Umweltbilanz von Immobilien, und im Rahmen des Impact Investing können soziale und ökologische Projekte in weniger entwickelten Regionen durchgeführt werden. Wer also auf nachhaltige Investitionen setzt, erzielt eine ökonomische, ökologische und soziale Rendite.

Impulsgeber für die Marktentwicklung.

Nachhaltige Entwicklungsziele der Vereinten Nationen:
Eine auf CHF 2,5 Bio. geschätzte jährliche Finanzierungslücke

1 Keine Armut



2 Kein Hunger



3 Gesundheit und Wohlergehen



4 Hochwertige Bildung



5 Geschlechtergleichheit



6 Sauberes Wasser und Sanitäreinrichtungen



7 Bezahlbare und saubere Energie



8 Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum



9 Industrie, Innovation und Infrastruktur



10 Weniger Ungleichheiten



11 Nachhaltige Städte und Gemeinden



12 Verantwortungsvoller Konsum und Produktion



13 Massnahmen zum Klimaschutz



14 Leben unter Wasser



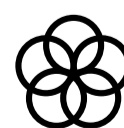
15 Leben an Land



16 Frieden, Gerechtigkeit und starke Institutionen



17 Partnerschaften zur Erreichung der Ziele



Die Sustainable Development Goals (SDGs) sind 17 politische Zielsetzungen der Vereinten Nationen, die auf Grundlage der drei Dimensionen der Nachhaltigkeit – Umwelt, Soziales und Wirtschaft – eine weltweite nachhaltige Entwicklung vorantreiben sollen. Sie traten als Nachfolger der Millenniums-Entwicklungsziele am 1. Januar 2016 mit einer Laufzeit von 15 Jahren in Kraft und gelten für Industrie-, Schwellen- und Entwicklungsländer.

Nachhaltigkeit. Gute Resultate im globalen Vergleich.

Global Real Estate von Credit Suisse Asset Management hat mit sämtlichen Immobilienanlagen am jährlichen Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teilgenommen. Die 14 Anlagegefässe schlossen im internationalen Vergleich gut ab.

Erstmals haben über 1'000 Immobilienfonds und Immobilienunternehmen mit rund 130'000 Liegenschaften beim GRESB teilgenommen. Dieser hat sich als der wichtigste Nachhaltigkeits-Benchmark für Immobilien-Anlagegefässe und -Unternehmen etabliert.

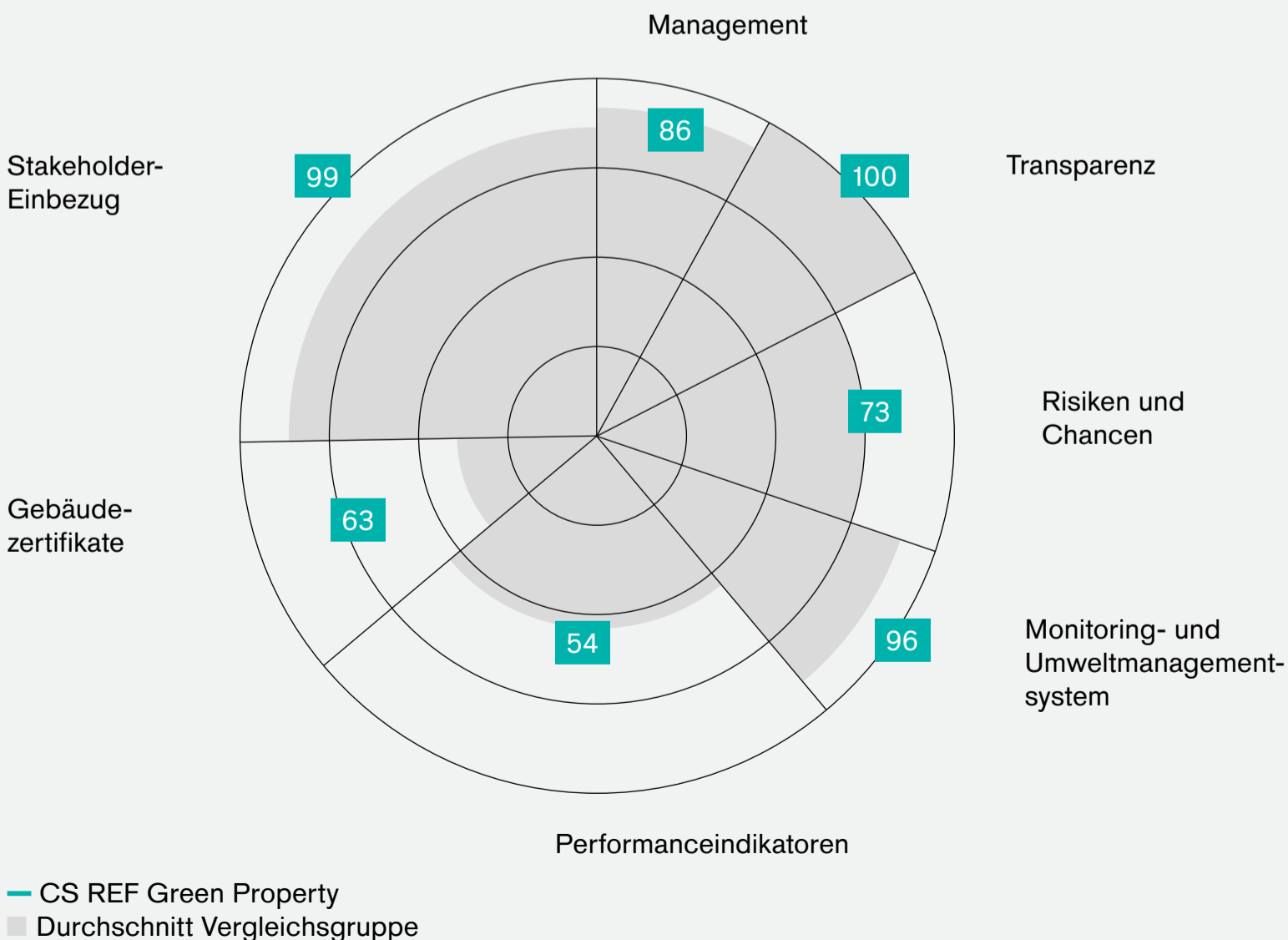
GRESB ermittelt die Nachhaltigkeitsperformance nach einheitlichen ESG-Kriterien (Environmental, Social, Governance), welche ökologische und soziale Aspekte, sowie die Art der Unternehmensführung berücksichtigen. Durch Gewichtung von sieben Hauptaspekten – Management, Transparenz, Chancen/Risiken, Monitoring- und Umweltmanagementsystem, Performanceindikatoren, Gebäudezertifikate, Engagement gegenüber Stakeholdern – entsteht der GRESB-Score. Es sind maximal 100 Punkte möglich. Der GRESB-Score trägt wesentlich zur Transparenz rund um das Thema Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft bei. Ein hoher GRESB-Score sowie die maximal erreichbaren fünf GRESB-Stars zeigen, wie nachhaltig ein Immobilienportfolio ist.

Die GRESB-Analyse ermöglicht es den Anbietern, ihre Produkte mit den jeweiligen Vergleichsgruppen zu messen. Heute nutzen über 100 institutionelle Investoren, die über CHF 22 Bio. Vermögenswerte verwalten, die GRESB-Daten und -Analysetools für ihre Investitionsentscheidungen und die Kommunikation mit ihren Kunden.

Für Global Real Estate stellt GRESB seit Jahren ein wichtiges Instrument für die systematische Evaluation und Optimierung ihrer Nachhaltigkeitsperformance dar. Mit 14 Anlagelösungen mit einem Anlagewert von rund CHF 30 Mia. hat Global Real Estate erneut am globalen Benchmarking teilgenommen.

Seit 2013 konnte sich Global Real Estate als einer der führenden Anbieter von nachhaltigen Immobilienanlagen etablieren. Die ESG-Performance verbesserte sich bei nahezu sämtlichen Produkten. Insbesondere bei den Kriterien Soziales und Unternehmensführung übertreffen alle Produkte den Benchmark deutlich und erreichten fast die maximal mögliche Punktzahl.

**Ganzheitliche ESG-Evaluation mittels GRESB:
Ergebnisse des CS REF Green Property in den GRESB-Hauptkategorien**



Klimagerecht bauen



Abbildung: Der Stararchitekt Norman Foster entwickelte den Masterplan für Masdar City in der Nähe von Abu Dhabi. Diese Modellstadt soll dereinst vollständig durch erneuerbare Energien versorgt werden und dank einer durchdachten Bauweise CO₂-neutral sein.

Auch der Klimawandel führt dazu, dass die sommerlichen Temperaturen in Städten ins Unerträgliche steigen. Eine intelligente Bauweise, geeignete Materialien und städteplanerische Massnahmen können das Lokalklima positiv beeinflussen, den Hitzestau vorbeugen und CO₂ einsparen.

Der Anstieg der globalen Durchschnittstemperaturen führt weltweit zu klimatischen Veränderungen. Das von Verbrennungsmotoren ausgestossene CO₂ ist massgeblich für den Klimawandel verantwortlich.

Die Schweiz ist vom Klimawandel besonders stark betroffen. Heutzutage ist es hier fast zwei Grad wärmer als in der Zeit zwischen 1850 und 1900¹. Bereits heute ist die Hitze spürbar, die Städte und Ballungszentren in den Sommermonaten fest im Griff hält. Zukünftig könnten die Temperaturen im Sommer gemäss pessimistischen Prognosen um bis zu 4,5 Grad höher liegen als gewohnt.

Global gesehen sind die Temperaturen gegenüber der vorindustriellen Zeit um 1,1 Grad Celsius gestiegen. Für Reto Knutti, Professor für Klimaphysik an der ETH Zürich, steht fest: «Gelingt es der Menschheit, den globalen Temperaturanstieg auf zwei Grad zu stabilisieren, können wir die Auswirkungen technologisch und wirtschaftlich bewältigen.» Gelingt dies nicht und stiegen die Durchschnittstemperaturen um vier oder sogar fünf Grad, werde die Welt in 100 Jahren komplett anders aussehen als heute, warnt der Forscher. Vorboten der neuen Warmzeit sind Extremwetter-Ereignisse, die häufiger auftreten und immense Schäden bei Infrastruktur und Gebäuden nach sich ziehen.

Jüngste Beispiele sind die Hitzewellen im Juni und Juli 2019, sowie der trockene Sommer 2018 in Europa, der in der Landwirtschaft hohe Schäden verursachte. Weitere Konsequenzen der Erderwärmung sind der Anstieg des Meeresspiegels, Überschwemmungen sowie der Mangel an Süsswasser, so genannter Wasserstress.

Nicht zuletzt macht sich durch Dürren und Hitze eine erhöhte Waldbrandgefahr bemerkbar. Wie die Grenzen zwischen Wasser und Land verschieben sich längerfristig auch klimatische Zonen. Das gemässigte Klima Westeuropas bleibt davon nicht verschont.

¹<https://www.meteoschweiz.admin.ch/home/klima/klimawandel-schweiz.html>

Von traditionellen Bauweisen lernen

Der Immobiliensektor ist für etwa ein Drittel des globalen Energiebedarfs und für gut einen Fünftel der weltweit ausgestossenen Treibhausgase verantwortlich².

Städteplaner und Architekten rund um den Globus arbeiten an neuen, energiesparenden Bauweisen und Technologien, die Bewohner und Gebäude vor extremen Bedingungen schützen. Drei solche Beispiele zeigen sich im Nahen Osten: Während in Abu Dhabi gläserne Hochhäuser nach westlichem Vorbild in den Himmel ragen und Unmengen an Energie für ihre Kühlung verschlingen, soll nur 30 Kilometer entfernt mit «Masdar City» eine Modellstadt für ökologisches Bauen entstehen, die mithilfe von Sonnen- und Windenergie autark funktionieren soll.

Beim Wiederaufbau von Aleppo in Syrien ziehen Experten der «World Heritage Studies» vor allem traditionelle Bauweisen und -stoffe in Betracht, wie etwa Lehm, der tagsüber Wärme speichert und diese nachts wieder abgibt. Auch schmale Gassen, die so konzipiert sind, dass sie einerseits Schatten spenden und andererseits einen permanent kühlenden Luftstrom erzeugen, werden eingeplant. Kleine Fenster führen zu angenehmen Innenraumtemperaturen und Brunnen in Innenhöfen zu Verdunstungskälte. Dieses alte Bauwissen hat sich über Jahrhunderte konserviert und bewährt sich auch heute noch als klimagerecht.

Luftzirkulation und Grünflächen

Können europäische Städte von den gut 2'500 Kilometer entfernten Beispielen lernen? Ebenso wie in Wüstenregionen müssen Gebäude in Zentraleuropa extremen Temperaturschwankungen zwischen Winter und Sommer standhalten. Steigende Temperaturen und Luftschadstoffwerte beeinträchtigen nicht nur die Gesundheit, sondern verringern auch die Produktivität. Bereits heute liegen die Temperaturen in Schweizer Städten im Sommer bis zu zehn Grad höher als im Umland. Moderne Stadtplanung und nachhaltiges Bauen können einen wesentlichen Beitrag zu einem angenehmen Lokalklima leisten. Das Zauberwort lautet: Verdichtung. Denn jedes neue Gebäude strahlt Wärme ab und benötigt Energie.

Durch eine verdichtete Bauweise kann mehr Raum für die Luftzirkulation geschaffen und als Grün- oder Wasserflächen genutzt werden. Diese wiederum spenden nicht nur Schatten, sondern wirken durch den Verdunstungseffekt kühlend und reinigen die Luft von Schadstoffen. Ein weiterer Vorteil von Grünflächen zeigt sich darin, dass sie im Gegensatz zu versiegelten Flächen keine Hitze speichern und nachts wieder abgeben, was Städte am Abkühlen hindert. Gerade in Metropolen setzt sich der Bepflanzungstrend in der Vertikalen fort. Eindrückliche Beispiele sind etwa der «Bosco Verticale» in Mailand, auf dessen Balkonen und Fassade gut 900 Bäume wachsen, oder die «Supertrees» in Singapur.

²https://www.ipcc.ch/site/assets/uploads/2018/02/ipcc_wg3_ar5_chapter9.pdf



Abbildung: Singapurs so genannte Supertrees sind Teil des nachhaltigen Stadtentwicklungsprojekts Gardens by the Bay. Die pflanzenbewachsenen Stahlgerüste sind bis zu 16 Stockwerke hoch und dienen unter anderem der Aufzucht von seltenen Pflanzen.

CO₂-effiziente Gebäude

Neben dem Bepflanzungs- und Luftzirkulationskonzept sind es auch die Gebäude selbst, die durch ihr grosses Energiesparpotenzial in der Lage sind, das Mikroklima positiv zu beeinflussen. Die Wahl geeigneter Baumaterialien verbessert die Isolation der Häuser und reduziert die Wärmeabstrahlung der Gebäudehüllen. Gerade Lehm, der in Wüstengebieten verbaut wird, feiert in unseren Breitengraden ein Comeback. Ebenso tragen ein bewusster Einsatz von Glas als Tageslichtquelle und eine effiziente Technik und Gebäudeautomation dazu bei, Beleuchtungs-, Heiz- und Lüftungskosten zu minimieren. Global Real Estate setzt nachhaltige Materialien ein, Grün- und Wasserflächen kommen zum Einsatz sowie klimafreundliche Systeme wie etwa Solaranlagen und Wärmepumpen.

Anlagen mit Weitsicht

Als bedeutender Immobilieneigentümer verfolgt Global Real Estate einen nachhaltigen Ansatz im Umgang mit Liegenschaften. Nachhaltige Überlegungen bezüglich Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt fliessen in die Beziehungen, Geschäftspraktiken und in den gesamten Lebenszyklus von Immobilien ein. Der Immobilienfonds CS REF Green Property ist ein Beispiel für nachhaltiges Investieren in qualitativ hochwertige Neubauprojekte, die sich in starken schweizerischen Wirtschaftsregionen befinden. Bei der Auswahl der Objekte liegt der Fokus auf deren Nachhaltigkeit im ökologischen, ökonomischen und sozialen Sinn.



«Bei Immobilien
ist es einfach, etwas
fürs Klima zu tun»

Im Gespräch mit Prof. Dr. Reto Knutti

Professor für Klimaphysik, ETH Zürich

Reto Knutti, Professor für Klimaphysik an der ETH Zürich, hat als Autor massgeblich an den letzten Berichten des Weltklimarats IPCC mitgewirkt. Für ihn kommt der Immobilienwirtschaft eine Schlüsselrolle bei der Senkung der globalen CO₂-Emissionen zu.

Herr Knutti, das Klima ist in aller Munde. Weshalb erst jetzt?

Reto Knutti: Der Mensch ist für den weltweiten Temperaturanstieg hauptverantwortlich. Die Millennials sorgen sich um ihre Zukunft, machen mobil und geben dem Thema, von dessen Auswirkungen sie direkt betroffen sind, eine gesellschaftliche Bedeutung wie nie zuvor. Es ist unumgänglich, dass wir die CO₂-Emissionen senken.

Wie lässt sich dies erreichen?

Das grösste Einsparpotenzial ist beim Strassenverkehr, der für rund 30 % aller CO₂-Emissionen verantwortlich ist. Gleichzeitig müssen wir massiv in erneuerbare Energien investieren. Es braucht ein Zusammenspiel zwischen Einsparungen und dem Einsatz sauberer Energien.

Wie könnte eine CO₂-reduzierte Welt aussehen?

Ein denkbares Szenario ist die Umstellung des Verkehrs auf E-Mobilität sowie auf synthetische, aus der Atmosphäre gewonnene Kraftstoffe für Flugzeuge. Die Substituierung der fossilen Brennstoffe in der Industrie und Landwirtschaft ist schwieriger. Dort wäre die Sequestrierung des CO₂ eine Möglichkeit. Dabei wird der Atmosphäre CO₂ entzogen und im Gestein entsorgt. Noch ist die Technologie nicht in grossen Mengen verfügbar und zu teuer. Sie könnte aber in Zukunft an Bedeutung gewinnen.

Was kann die Immobilienwirtschaft tun?

Die Immobilienwirtschaft ist für einen Fünftel der globalen CO₂-Emissionen verantwortlich. Gleichzeitig ist es nirgendwo so einfach, einen Beitrag zum Klima zu leisten, wie bei Liegenschaften. Ich denke dabei an Isolierungen und Heizungen.

Können Investoren Einfluss auf die Klimaentwicklung nehmen?

Sicher, und es gab noch nie so viele Möglichkeiten wie heute. Orientieren können sich die Anleger an den verschiedenen Nachhaltigkeits-Labels. Die Einsicht, dass sich Nachhaltigkeit auszahlt, hat sich heute durchgesetzt. Leider wird allerdings noch nicht überall danach gehandelt.

Prof. Dr. Reto Knutti

Prof. Dr. Reto Knutti ist Professor für Klimaphysik und Delegierter des Präsidenten für Nachhaltigkeit an der ETH Zürich. In seiner Forschung befasst er sich mit den Veränderungen im globalen Klimasystem, die durch den steigenden Ausstoss von Treibhausgasen verursacht werden, und mit Szenarien, die den Klimawandel begrenzen könnten.

Der Nachhaltigkeitsansatz von Global Real Estate

Das Ziel von Global Real Estate ist es, nachhaltige finanzielle, ökologische und soziale Renditen zu realisieren. Credit Suisse Asset Management fokussiert im Immobilienbereich auf drei Kerninitiativen.

Global Real Estate hat einen umfassenden ESG-Ansatz entwickelt, der auch den Grundsätzen des Impact Investing gerecht wird. Drei Kerninitiativen stehen dabei im Vordergrund.

Labels schaffen Transparenz

An nachhaltigen Anlagen interessierte Investoren müssen die Strategien der Anlagegefässe verstehen können. Deshalb braucht es transparente Informationen über die angewandten Nachhaltigkeitskriterien. Global Real Estate schuf deshalb im 2009 das eigene greenproperty Label und entwickelt es laufend weiter. greenproperty verfolgt beim Bau von Immobilien einen ganzheitlichen ESG-Ansatz und berücksichtigt auch andere nationale und internationale Nachhaltigkeitslabels und -standards wie beispielsweise Minergie, SNBS, DGNB oder LEED.

Optimierungsmöglichkeiten konsequent nutzen

Auch bei Bestandesimmobilien setzt Global Real Estate Massstäbe bezüglich Nachhaltigkeit. Eine Mischung aus kurzfristigen Optimierungsmassnahmen beim Betrieb und langfristigen Sanierungen führt zu finanziellen Vorteilen für die Anleger und zu ökologischen Verbesserungen. Erneuerbare Energien, Förderung der Elektromobilität und Effizienzgewinne durch den Einsatz neuer Technologien sind konkrete Beispiele. Gemeinsam mit der Siemens Schweiz eruiert Global Real Estate laufend neue Optimierungsmöglichkeiten und setzt diese um. Bei einem Fonds für qualifizierte Anleger kompensiert Global Real Estate die verbleibenden CO₂-Emissionen mit CO₂-Zertifikaten. Dieser Fonds ist der erste, hundertprozentig CO₂-neutrale Immobilienfonds.

Internationales Benchmarking

Alle Schweizer und internationalen Core/Core+-Fonds und Stiftungen nehmen jeweils an der umfassenden ESG-Performancemessung und ESG-Benchmarking des international führenden Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teil. GRESB vergleicht die eigenen Anlagegefässe mit denjenigen der Mitbewerber und bietet Anleger dadurch zusätzliche Transparenz.

Weitere Nachhaltigkeitsinitiativen

Global Real Estate setzt zudem auf erneuerbare Energien, Elektromobilität und CO₂-neutralen Strom.

Optimierung bei Immobilien

1

Analysieren

Identifizierung des Optimierungspotenzials und entsprechender Gebäudeoptimierungsmassnahmen

2

Optimieren

Initiieren von geeigneten Gebäudeoptimierungsmassnahmen in Zusammenarbeit mit dem Bauteam von Global Real Estate

3

Überwachen und Kontrollieren

Kontinuierliche Überwachung und Kontrolle von Energieeffizienz und CO₂-Emissionen; Eingreifen bei Bedarf

4

Berichterstattung

Umsetzung in Umweltberichterstattung und Performancemessung

5

Klimaneutral

Realisierung eines klimaneutralen Portfolios durch den Kauf von ausgewählten CO₂-Zertifikaten



greenproperty reloaded.

Global Real Estate von Credit Suisse Asset Management legte 2009 mit dem greenproperty Gütesiegel den Grundstein für mehr Nachhaltigkeit bei Immobilien. Zehn Jahre und über 100 Zertifizierungen später wurde das Label überarbeitet. Neu berücksichtigt es zusätzlich Innovationen und schafft Transparenz.

Immobilien verursachen einen Grossteil des weltweiten CO₂-Ausstosses. Der ökologische Fussabdruck lässt sich durch Energie- und Ressourceneffizienz stark reduzieren. Kern der Nachhaltigkeitsstrategie von Global Real Estate ist die Projektierung und Realisierung von umweltverträglichen und zukunftsfähigen Immobilien.

Als einer der führenden Bauherren und Immobilien-Investment-Manager initiierte Global Real Estate vor zehn Jahren mit dem greenproperty Gütesiegel ein wegweisendes Entscheidungsinstrument für die nachhaltige Orientierung bei Anlageentscheidungen. Das erste umfassende Schweizer Gütesiegel, das Neubauten in Immobilienportfolios unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten bewertbar machte, wurde lanciert.

Der in Zusammenarbeit mit dem renommierten Ingenieur- und Planungsunternehmen Amstein + Walthert entwickelte greenproperty Standard verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz. Ein Bauprojekt oder eine Immobilie wird anhand von 53 ökologischen, ökonomischen und sozialen Aspekten – zusammengefasst in fünf Dimensionen – bewertet. Zudem berücksichtigt das Gütesiegel neu etablierte nationale und internationale Nachhaltigkeitslabels wie Minergie, SNBS, DGNB oder LEED.

greenproperty – fünf Bewertungskriterien mit zusätzlichem Kriterium Innovation pro Dimension



Nutzung

- Planung
- Zielgruppen
- Raumgestaltung
- Raumkomfort
- Visueller und akustischer Komfort

Innovation

Digitale Mieterplattform zur aktiven Kommunikation zwischen Bewohnern.



Infrastruktur

- Standort
- Mobilität
- Sicherheit
- Immissionen
- Aussenraum

Innovation

Bereitstellung smarterer und intelligenter digitaler Infrastrukturen für Nutzer, wie elektronische Schliessanlage oder Paketboxen.

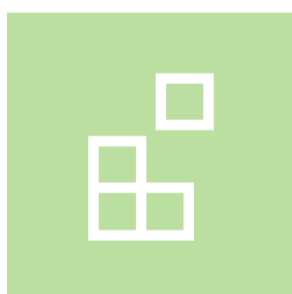


CO₂/Energie

- Architektur/Konzept
- Eigenversorgung
- Treibhausgase
- Primärenergie
- Elektrizität

Innovation

Einsatz intelligenter Geräte zur Anpassung der Heizkurve, um die Trägheit des Gebäudes zu nutzen und Energie zu sparen. Der Energieverbrauch und die Heizkosten können dadurch um 7–15 % reduziert werden.



Materialien

- Altlasten
- Graue Energie
- Umweltbelastung
- Raumluftqualität
- Wasser

Innovation

Ausrüstung der Immobilie mit der neusten Glasfaserverkabelung für hohe Internetübertragungsraten.



Lebenszyklus

- Effizienz/Flexibilität
- Inbetriebnahme
- Unterhalt
- Betrieb
- Datenmanagement/
Dokumentation

Innovation

Darstellung persönlicher Energiedaten und des Verbrauchs mit individuellem Zugang via PC, Smartphone oder Tablet.

Transparenz und neue Labels

Dieses Jahr feierte das Gütesiegel sein 10-jähriges Jubiläum. Um die aktuellen Trends zukunftsweisender Entwicklungen im Bereich des nachhaltigen Bauens zu antizipieren, überarbeitete Global Real Estate das Gütesiegel. Die Neuauflage schafft neue Maßstäbe und Transparenz.

Kriterium Innovation – fortschrittlich, nachhaltig

Dem greenproperty Label liegen fünf Bewertungsdimensionen – Nutzung, Infrastruktur, CO₂/Energie, Materialien und Lebenszyklus – mit insgesamt 25 untergeordneten Kriterien zugrunde. Jede Dimension führt zusätzlich das Kriterium «Innovation» auf, mit dem der Erfüllungsgrad innerhalb der Dimension optimiert werden kann.

Jährlich prüft, überarbeitet und gegebenenfalls ändert Global Real Estate das Innovationskriterium. Sobald sich eine Innovation als Standard etabliert hat, gilt sie nicht mehr als neue, wegweisende Methode und wird durch ein neues Kriterium ersetzt. So passt Credit Suisse Asset Management das Gütesiegel laufend an und treibt Innovationen beim nachhaltigen Bauen aktiv voran.

Strenge Anforderungen an Immobilien

Je nach Erfüllungsgrad der Kriterien in den verschiedenen Dimensionen erhalten Liegenschaften ein greenproperty Gütesiegel in Gold, Silber oder Bronze. Die neuen Anforderungen an das Label sind:

greenproperty Gütesiegel in Gold

Diese Immobilien erfüllen mindestens 55 % der fünf Dimensionen. Zusätzlich werden die Minergie-, SNBS-, DGNB- oder LEED-Platin-Zertifizierung vorausgesetzt.

greenproperty Gütesiegel in Silber

Alle fünf greenproperty Dimensionen müssen zu 45 % erfüllt sein, der Minergie-, SNBS- oder LEED-Gold-Standard ist Bedingung.

greenproperty Gütesiegel in Bronze

Vier der fünf Dimensionen von greenproperty sind zu 45 % einzuhalten, dabei darf keine Dimension unter 30 % liegen.

[Mehr erfahren](#)



«Nachhaltigkeitslabels folgen Trends»

Im Gespräch mit Andreas Huterer

Bereichsleiter Immobilien- und Facility Management,
Bauherrenberatung und nachhaltiges Bauen,
Amstein + Walthert

Eigentümer sollten wissen, wofür ihre Immobilie in punkto Nachhaltigkeit stehen soll. Dies ist Voraussetzung für die Wahl des passenden Labels, sagt Andreas Huterer vom renommierten Ingenieur- und Planungsunternehmen Amstein + Walthert. Wir haben mit dem Berater über die Label-Landschaft, Trends und die Wichtigkeit der dynamischen Anpassung der Standards gesprochen.

Herr Huterer, Labels gibt es mittlerweile für eine breite Palette an Produkten. Wie wichtig sind sie in der Immobilienbranche?

Andreas Huterer: Der Klimawandel macht keinen Halt vor der Haustüre. Die Nachfrage nach Standards zur Zertifizierung nachhaltiger Bauten steigt. Nachhaltigkeit ist heute ein Qualitätsmerkmal für Immobilien und ein Plus für die Vermieter. Institutionelle Anleger rücken deshalb die Nachhaltigkeit ihrer Objekte in den Vordergrund. Sie wollen wissen, wie es um die Gebäude steht, in die sie investieren.

Bereits in der Schweiz gibt es eine Menge an unterschiedlichen Standards, international sind es noch viel mehr. Warum existiert ein solch breites Angebot?

Die Bedürfnisse der Eigentümer sind breit gefächert. Neue Technologien verändern die Immobilienbranche, die auch von lokalen Gegebenheiten geprägt wird. So entwickelte sich eine vielfältige Label-Landschaft, in der Standards angepasst und weiterentwickelt wurden. Heute sind sogar Mehrfach-Zertifizierungen im Trend. Vor allem internationale Anleger möchten sich mit verschiedenen Labels alle Optionen offenhalten.

«Nachhaltigkeit ist nicht in einem statischen Modell abzubilden, Labels müssen sich dynamisch an Trends anpassen.»

Worin unterscheiden sich die Labels?

Ausschlaggebend bei der Differenzierung der Labels ist die Zielgruppe. Welches Publikum soll das Label ansprechen? Handelt es sich um ein Einfamilienhaus, um eine Wohnsiedlung, ein Renditeobjekt oder ein Bürogebäude für eine internationale Mieterschaft? Die Ansprüche gehen auseinander und werden von den Standards inhaltlich unterschiedlich abgedeckt. Ein weiterer Unterscheidungsaspekt ist die Festlegung der Systemgrenze des Labels, das heisst des Geltungsbereichs, auf den es angewendet wird. Manche Labels berücksichtigen nur den Innenraum, andere ganze Stadtquartiere.

Worauf sollen Immobilienentwickler und Vermieter bei der Zertifizierung achten?

Eigentümer sollten sich im Vorfeld Gedanken darüber machen, wofür ihre Liegenschaft stehen soll: Bezwecken sie vor allem ökologische, wirtschaftliche oder soziale Nachhaltigkeitsaspekte? Wichtig ist auch eine realistische Einschätzung des Zertifizierungsgrads innerhalb des Standards selbst. Die Ziele dürfen weder zu tief noch zu hoch gesteckt sein.

Werfen wir einen Blick in die Zukunft – welche Trends sehen Sie in Bezug auf Nachhaltigkeitslabels?

Früher stand das Thema Energie im Mittelpunkt, man sprach von knappen Erdöl-Ressourcen und versuchte den Energieverbrauch zu senken. Heute führt man eine Klimadiskussion rund um Aspekte der Reduktion des ökologischen Fussabdrucks über den gesamten Lebenszyklus. Es treten neue Parameter in den Vordergrund, wie in der Schweiz das Thema Wasser, das lange Zeit vernachlässigt wurde. Zudem rückt der Mensch als Nutzer im Gebäude anstelle der Umwelt wieder in den Fokus, insbesondere die Themen Gesundheit und Wohlbefinden. Auch die Digitalisierung und Automation beeinflussen die Immobiliennachhaltigkeit. Dies hat Auswirkungen auf die inhaltlichen Diskussionen der Standards. Nachhaltigkeit ist nicht in einem statischen Modell abzubilden, Labels müssen sich dynamisch an Trends anpassen.

Nachhaltigkeitslabels im Überblick.

Es existieren zahlreiche nationale und internationale Standards und Labels mit unterschiedlicher Ausprägung, Anwendbarkeit und Fokus.

greenproperty

Das greenproperty Gütesiegel wurde 2009 von Credit Suisse Asset Management entwickelt und ist das erste umfassende Schweizer Gütesiegel für nachhaltige Immobilien von Credit Suisse Asset Management. Es verfolgt einen ganzheitlichen ESG-Ansatz (ESG: Environmental, Social and Governance), der Umwelt und Soziales sowie Aspekte der Unternehmensführung berücksichtigt. Das Gütesiegel setzt hohe Massstäbe für einen nachhaltigen Umgang mit Liegenschaften. Der interne Standard berücksichtigt nationale wie auch internationale Qualitätslabels. Das Gütesiegel wurde 2019 komplett überarbeitet.

Minergie

Das Schweizer Label vereinigt unter sich die drei Gebäudestandards: Minergie (Niedrigenergiehäuser), Minergie-P (Passivhäuser) sowie Minergie-A (Plusenergiegebäude). Sie unterscheiden sich bezüglich Nachhaltigkeitsaspekten. Allen gemeinsam ist der Fokus auf die Planungs- und Projektierungsphase. Die drei Standards können um den Zusatz ECO (Gesundheit und Bauökologie) oder MQS (nachhaltige Qualitätsansprüche am Bau, optimale Gebäudenutzung) erweitert werden.

SNBS (Standard nachhaltiges Bauen Schweiz)

Der Standard nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) wurde 2013 lanciert und entspringt der bundesrätlichen Strategie für die nachhaltige Entwicklung der Schweiz. Das Label deckt den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie ab, d. h. die Planung, den Bau und den Betrieb.

Energiestadt und 2'000-Watt-Areal

EnergieSchweiz entwickelte den Leistungsausweis für Gemeinden, die eine nachhaltige kommunale Energie-, Verkehrs- und Umweltpolitik umsetzen. Die Re-Zertifizierung erfolgt alle vier Jahre. Der Trägerverein Energiestadt gründete 2012 zudem das Schweizer Label 2'000-Watt-Areal, das ganze Areale bewertet. Das Label wird vergeben für «Areal in Entwicklung», «Areal in Betrieb» und «Areal in Transformation».

DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen)

Seit 2009 können Gebäude nach dem deutschen Standard DGNB zertifiziert werden. Das Label verfolgt einen holistischen Ansatz und bezieht ökologische, ökonomische und soziokulturelle Aspekte mit ein. DGNB orientiert sich am Europäischen Nachhaltigkeitsstandard CEN/TC 350 und bewertet Gebäude, wobei Standorte respektive das Areal separat analysiert werden.

LEED (Leadership in Energy and Environmental Design)

Das amerikanische LEED-Label gilt heute vor allem bei internationalen Unternehmen und Investoren als Green-Building-Standard. Das Zertifizierungssystem gibt es für unterschiedliche Gebäudetypen und Nutzungskategorien.

BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method)

Das in Grossbritannien entwickelte Label ist international ausgerichtet und wird weltweit in rund 80 Ländern angewandt. BREEAM zieht eine Vielzahl von Umwelt- und Nachhaltigkeitsaspekten in die Beurteilung ein. Es geht auf nationale Gegebenheiten ein, ohne die internationale Vergleichbarkeit aufzugeben.

Klybeck: Vom Industrie- areal zum neuen Stadtteil. Ein Entwicklungsprojekt der Superlative.



Abbildung: Die ehemaligen Forschungs- und Produktionsstätten am Basler Rheinufer werden zu einem neuen Stadtteil entwickelt, der Platz für Gewerbe und moderne Wohn- und Lebensräume bietet.

Im Norden von Basel entsteht auf dem Klybeck-Areal ein neuer Stadtteil. Ein Konsortium von Immobilienspezialisten, darunter Credit Suisse Asset Management Global Real Estate, entwickelt das schweizweit grösste Entwicklungsareal gemeinsam. Ein innovatives Modell für künftige Grossprojekte dieser Art.

Spaziert man in Basel am östlichen Rheinufer entlang, führt der Weg direkt zum Klybeck-Areal. An der Uferpromenade Richtung Deutschland gelegen, schiebt sich das Industrieareal zwischen Wohnquartiere und den Rhein. Im Norden der Stadt Basel vollzieht sich zurzeit ein Wandel: Das heute geschlossene Industrieareal von BASF und Novartis öffnet sich und bietet Platz für einen neuen Stadtteil mit Blick auf Frankreich auf der anderen Seite des Rheins. Wo früher ein Forschungs- und Produktionsstandort war, wird in Zukunft gewohnt, gelebt und gearbeitet.

In neue Dimensionen vorstossen

Noch nie wurde in der Schweiz ein grösseres Areal entwickelt. Auf gut 285'000 m² bzw. rund 40 Fussballfeldern soll mit dem Projekt klybeckplus ein Stadtteil mit neuer Identität entstehen, der Platz für Gewerbe und moderne Wohn- und Lebensräume bietet. Erschlossen wird das Klybeck-Areal, das auch als Bindeglied zu den angrenzenden Stadtquartieren Kleinhüningen, Horburg und Matthäus fungiert, mit einer Tram- und S-Bahn-Linie. Das grüne Herz bildet der Horburgpark.

Vorbildliche Zusammenarbeit

Möglich wird ein Projekt dieser Dimension dank der Zusammenarbeit von verschiedenen erfahrenen Partnern und Investoren. So hat die Beteiligungsgesellschaft Central Real Estate Basel (CREB) im Frühjahr 2019 über die Hälfte der gesamten Arealfläche erworben. Die CREB ist Teil der Central Real Estate Gruppe und investiert in zukunftsweisende Immobilienprojekte an bester innenstädtischer Lage, mit dem Ziel der nachhaltigen und lebensnahen Entwicklung urbaner Lebensräume. Unterstützt wird sie dabei von einem Konsortium erfahrener Immobilien- und Anlagestrategen, namentlich Credit Suisse Asset Management Global Real Estate, Mettler2Invest und Nova Property Fund Management.



Im Sommer 2019 erwarb Swiss Life den anderen Teil des Klybeck-Areals, der BASF gehörte. Die beiden Firmen CREB und Swiss Life entwickeln das Klybeck-Areal als Ganzes gemeinsam mit dem Kanton Basel-Stadt.

Dieser Ansatz bietet die einmalige Chance, das riesige Werkareal plus angrenzende Grünflächen, Freiräume und Strassen als zusammenhängendes Gesamtprojekt zu betrachten und im Interesse Aller zu entwickeln.

«Durch die enge Zusammenarbeit im Konsortium und mit den ehemaligen Eigentümerinnen sowie dem Kanton Basel-Stadt entstehen wertvolle Synergien. Die unterschiedlichen Perspektiven und Erfahrungen führen zu innovativen Ansätzen und zukunftsfähigen Ideen», sagt Raymond Rüttimann, Leiter Real Estate Schweiz bei Credit Suisse Asset Management.

Planungsarbeiten schreiten voran

Die im Jahr 2016 gestarteten Planungsarbeiten werden mit der städtebaulichen Testplanung und der Entwicklung von verschiedenen Zukunftsszenarien für das Gesamtareal fortgesetzt. Die Öffentlichkeit wurde dabei als Impulsgeberin von Beginn an eingebunden. Der Kanton Basel-Stadt, die Swiss Life und die CREB sind aktuell dabei, die nächsten Planungsschritte zu definieren und anzugehen. Daraus leitet sich anschliessend das städtebauliche Gesamtkonzept für das Klybeck-Areal ab.

Der umfassende Ansatz erlaubt es, ein Gesamtprojekt zu entwickeln, das allen Interessengruppen gerecht wird und deren Bedürfnisse so weit wie möglich berücksichtigt. Das Klybeck-Areal ist damit Teil einer grossen Transformation im Norden von Basel.

klybeckplus.ch

«Die Zusammenarbeit von erfahrenen Immobilienexperten und die Beteiligungsmöglichkeiten der Bevölkerung haben Modellcharakter für künftige Kollaborationen bei solchen bedeutenden Entwicklungsprojekten.»

Raymond Rüttimann, Leiter Real Estate Schweiz



CSA RES

Greencity. Wo der Name Programm ist.

Greencity, das zukunftsweisende Quartier im Süden der Stadt Zürich, ist das erste zertifizierte 2'000-Watt-Areal der Schweiz. Aktuell gehören vier der insgesamt 13 energieeffizienten Gebäude der Anlagegruppe CSA RES.

Dieser Artikel richtet sich ausschliesslich an qualifizierte Anleger gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG). Das in diesem Artikel erwähnte Anlageprodukt kann nur von qualifizierten Anlegern erworben werden. Credit Suisse Asset Management hat keine Absicht, dieses Produkt bei nicht qualifizierten Anlegern zu bewerben. Zeichnungen von nicht-qualifizierten Anlegern werden nicht akzeptiert.

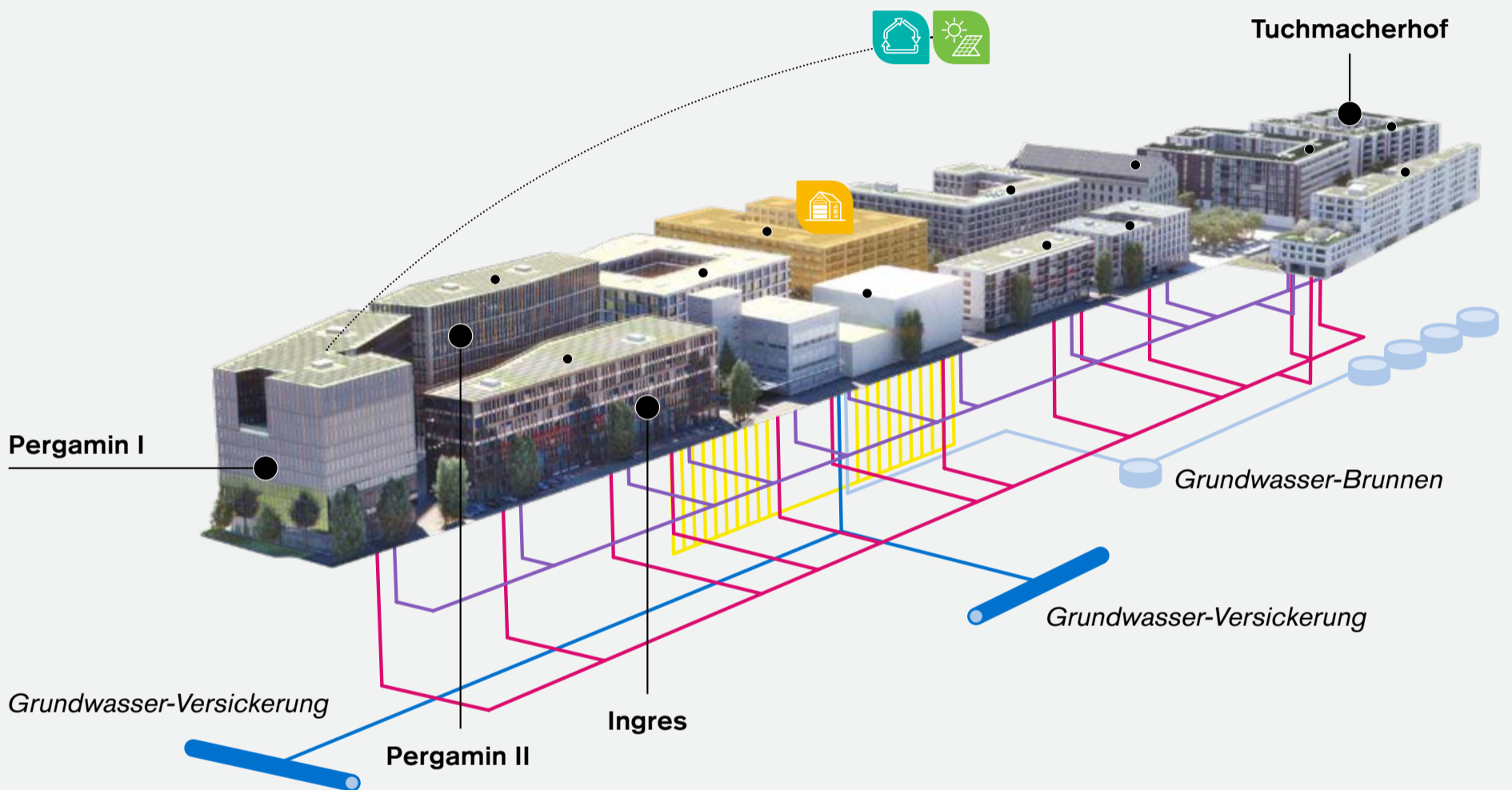
Aus alt mach' neu und nachhaltig. Das ist die Maxime von Greencity. Auf dem ehemaligen Sihlpapier-Areal vor den Toren der Stadt Zürich entsteht eines der nachhaltigsten Quartiere der Schweiz mit ökologischem Vorzeigecharakter. Nach Fertigstellung aller 13 Gebäude werden hier rund 2'000 Menschen wohnen und 3'000 Personen arbeiten. Sie alle profitieren von einem pulsierenden Lebensraum, der Wohnen, Arbeiten, Mobilität und Freizeit ideal miteinander verknüpft. Dazu tragen unter anderem eine öffentliche Schule für 250 Kinder sowie ein Hotel mit rund 600 Betten bei.

100 % aus erneuerbaren Energiequellen

Von der Totalunternehmung Losinger Marazzi entwickelt, steht Greencity im Einklang mit der Schweizer Energiestrategie 2050. Das Bundesamt für Energie (BFE) verlieh Greencity als erste Schweizer Überbauung das Energiestadt-Zertifikat 2'000-Watt-Areal. Dieses erhalten Siedlungsgebiete, die sich beispielhaft für den Klimaschutz einsetzen und einen nachhaltigen Umgang mit Ressourcen pflegen. Greencity leistet diesbezüglich Pionierarbeit. Für die Kälte- und Wärmeversorgung schlossen die verschiedenen Eigentümer innovative Energie-Contracting-Verträge mit dem Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (ewz) ab, das die Kälte- und Wärmeversorgung betreibt. Die Energiequellen für die Versorgung von Greencity sind Grundwasser und Erdwärme. Für die Spitzenlast im Winter wird zusätzlich Biogas genutzt. Hinzu kommt Strom aus den areal-eigenen Photovoltaikanlagen.

Die erste Grundsteinlegung auf dem acht Hektar grossen Areal erfolgte im September 2015. Knapp zwei Jahre später, im Sommer 2017, zogen die ersten Bewohner ein. Neben hohen Qualitätsstandards und tiefem Energieverbrauch profitieren sie vom Komfort einer eigenen S-Bahn-Haltestelle. Die Nachfrage nach Wohnraum ist entsprechend hoch und verspricht eine nachhaltige Rendite. Davon ist auch die Anlagegruppe CSA RES überzeugt und erwarb hier vier Liegenschaften. «Das zukunftsorientierte Grundstück ergänzt unser Portfolio optimal und entspricht der Nachhaltigkeitsstrategie unserer Anlagegruppe», sagt Andreas Roth, Produktmanager CSA RES.

Energiekonzept Greencity



Primäre Wärmequelle für die zentrale Wärme- und Kälteversorgung von Greencity ist das Grundwasser. Weil die Konzession eine Begrenzung der Bezugsmenge und des jährlichen Wärmeaustlags vorsieht, wird der restliche Bedarf an Quellenenergie für den Betrieb der Wärmepumpen über einen Erdspeicher mit 215 Erdsonden sichergestellt. Wärmequellen sind im Winter das Rücklaufwasser der Heizgruppe und im Sommer die Abwärme aus dem Gebäude bzw. die Umgebungs-, Grundwasser- oder Erdwärme. Über ein Kältenetz werden die gewerblichen Liegenschaften gekühlt. In den Wohngebäuden wird über das Erdsondenfeld frei gekühlt. Der zum Betrieb der Energiezentrale benötigte Strom wird zum Teil durch die Produktion der Photovoltaikanlagen gedeckt.



*Hauptzentrale im Gebäude B4N
(produziert Wärme und Kälte und gibt
Abwärme zurück in den Erdspeicher)*



*Wärmeübergabestationen und Wärme-
produktionsanlagen (in allen Gebäuden)*



Photovoltaik-Kollektoren (auf allen Dächern)



Erdsondenfelder



Fernwärme-Leitungsnetz



Fernkälte-Leitungsnetz



Grundwasserleitung

Hier hält die Zukunft Einzug

Die vier Immobilien Ingres, Tuchmacherhof sowie Pergamin I und Pergamin II verfügen jeweils über eine eigene Photovoltaikanlage auf dem Dach. Die Neubauten wurden von verschiedenen, international bekannten Architekturbüros entworfen und streben allesamt eine Zertifizierung mit dem greenproperty Gütesiegel in Gold an. Pergamin I, Pergamin II und Ingres bilden von der Zürcher Innenstadt her kommend das Eingangstor zu Greencity. Die Namen der beiden elfgeschossigen Hochhäuser Pergamin I und II sowie des siebengeschossigen Dienstleistungsgebäudes Ingres verweisen auf die Vergangenheit des Areals als Papierfabrikstandort. Aufgrund ihrer Höhe sind die Liegenschaften, die durch ihre zeitlose Eleganz bestechen, von weitem sichtbar.

Bei Pergamin I, dessen Fertigstellung für Mitte 2021 geplant ist, handelt es sich um ein Bürogebäude mit einer Gesamtfläche von rund 16'000 m². Eine repräsentative zweigeschossige Eingangshalle empfängt die Besucher und lädt zum Verweilen ein. Raum zum Durchatmen sowie eine exzellente Aussicht auf die Umgebung schaffen die grosszügigen Terrassen. Direkt nebenan bietet Pergamin II auf insgesamt rund 12'200 m² ein perfekt durchdachtes Angebot an modernen Schulungs- und Büroräumen. Das imposante Gebäude öffnet seine Tore Anfang 2020. Es glänzt durch klar strukturierte Grundrisse von hoher Flächeneffizienz und viel Tageslichteinfall. Durchdachte Raumstrukturen sorgen für optimale Lern-, Arbeits- und Aufenthaltsbedingungen.

In unmittelbarer Nähe von Pergamin I und II, im nordwestlichen Teil von Greencity, liegt das siebengeschossige Ingres. Wie seine beiden Nachbargebäude erfüllt auch Ingres den Standard LEED Core & Shell. Die identitätsstiftende Architektur des gut 9'000 m² grossen Neubaus sowie die Kombination von Hotel und Büroflächen bieten flexible und attraktive Nutzungsmöglichkeiten. Hauptmieter mit rund 5'400 m² ist ein 3-Sterne-Hotel mit 174 Zimmern mit rund 600 Betten. Die Eröffnung ist per Frühjahr 2021 geplant.

Für Singles, Paare und Familien

Der Tuchmacherhof befindet sich am südlichsten Punkt von Greencity. Der achtgeschossige Bau verbindet dank intelligent gestalteter Grundrisse, einer zentralen Wohnungssteuerung mit der Möglichkeit, die Energieverbrauchsdaten anzuzeigen, sowie Ladestationen für Elektromobile, Lebensqualität und Verantwortungsbewusstsein. Insgesamt verfügt die Liegenschaft über 55 Wohnungen im Stockwerkeigentum sowie 63 hochwertig konzipierte Mietwohnungen. Das Angebot richtet sich an Singles, Paare, Familien und ältere Menschen, welche die Nähe zur Natur und zum ÖV, sowie das vielseitige Quartierangebot Wert schätzen. Die hauseigene Photovoltaikanlage optimiert den ökologischen Fussabdruck. Der Erstbezug der provisorisch mit Minergie-P-Eco vorzertifizierten Immobilie ist für Mitte 2020 geplant.

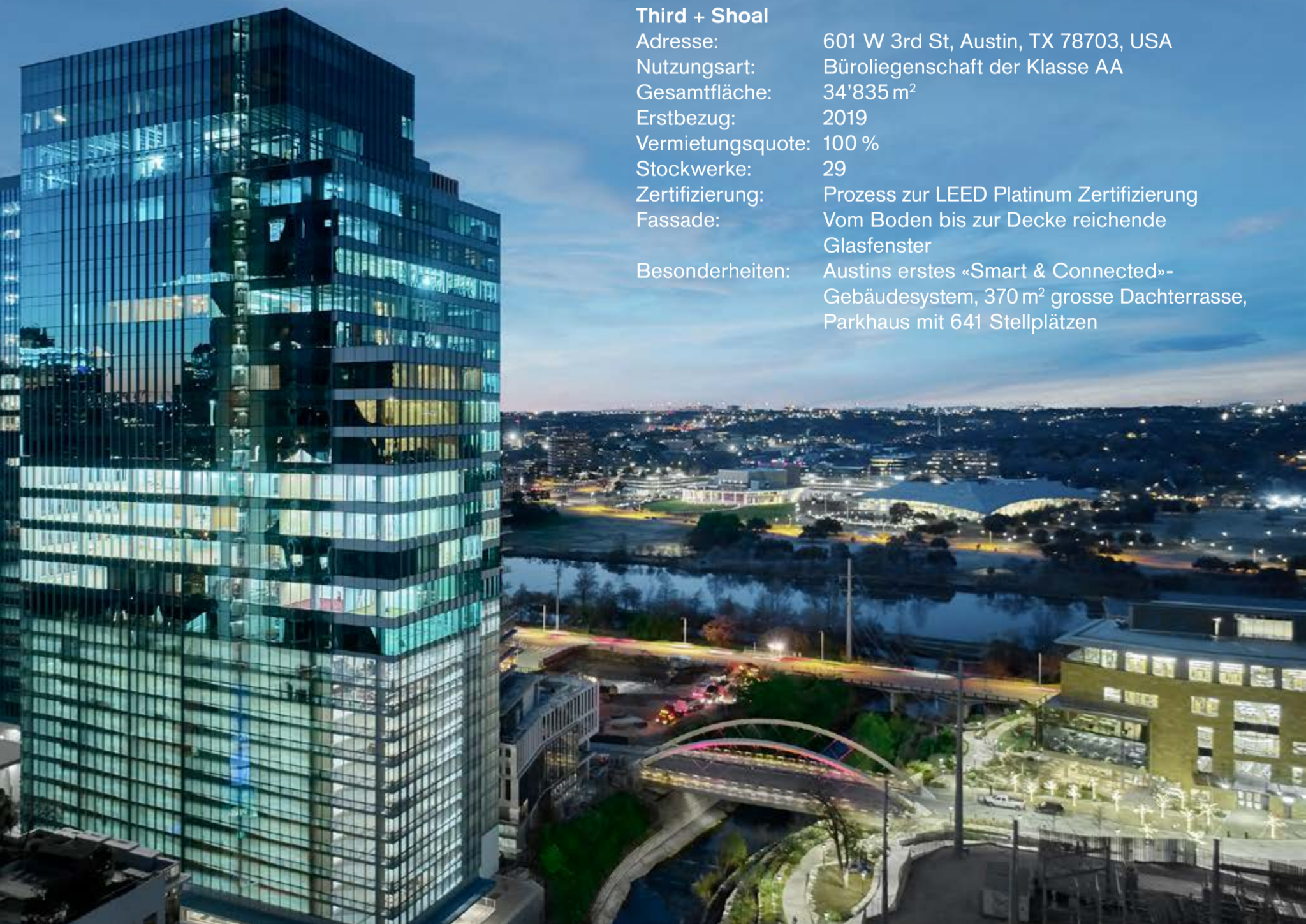
greencity.ch

CS REF International

Neue Länder und Nutzungsart be- reichern Portfolio

Third + Shoal

Adresse:	601 W 3rd St, Austin, TX 78703, USA
Nutzungsart:	Büroliegenschaft der Klasse AA
Gesamtfläche:	34'835 m ²
Erstbezug:	2019
Vermietungsquote:	100 %
Stockwerke:	29
Zertifizierung:	Prozess zur LEED Platinum Zertifizierung
Fassade:	Vom Boden bis zur Decke reichende Glasfenster
Besonderheiten:	Austins erstes «Smart & Connected»- Gebäudesystem, 370 m ² grosse Dachterrasse, Parkhaus mit 641 Stellplätzen



Der CS REF International hat fünf hochkarätige und vielversprechende Liegenschaften erworben. Vier davon befinden sich in für den Fonds neuen Ländern und tragen zur weiteren Diversifizierung des Portfolios bei.

Die Neugelder, die dem CS REF International Mitte dieses Jahres aus der Kapitalerhöhung zugeflossen sind, investierten die Immobilienspezialisten umgehend in fünf attraktive Objekte.

Neu umfasst das Portfolio des CS REF International Liegenschaften in zwölf Ländern. Die Objekte überzeugen durch eine erstklassige Standort- und Gebäudequalität. So auch die neu erworbenen Immobilien in den USA, Polen und Südkorea. Mit deren Kauf stärkt der Fonds nicht nur die internationale Präsenz, sondern ebenso die Vielfältigkeit hinsichtlich der Nutzungsarten. Erstmals setzte der Fonds auf erfolgsversprechende Logistikliegenschaften, die das Risikoprofil des Fonds aus Anlegersicht optimieren.

Anfang Juni 2019 erwarb der CS REF International im amerikanischen Austin den 29-stöckigen Büroturm Third + Shoal. Dieser ist nicht nur ein Prestigeobjekt, sondern mit einem Portfolioanteil von rund 7 % auch die grösste Immobilie des Fonds.

Hoch hinaus in Texas

Die Stadt Austin boomt. Die Hauptstadt des Lone-Star-States hat sich in den vergangenen Jahren zu einem der angesagtesten Technologie-Standorte der Vereinigten Staaten entwickelt. Das zeigt sich auch in der Bevölkerungszahl, die von 2010 bis 2018 um über 26 % auf über zwei Millionen angewachsen ist. Damit lag das Wachstum höher als in allen anderen US-amerikanischen Metropolregionen. Marc-Oliver Tschabold, Fondsmanager des CS REF International, verfolgt diese Entwicklung seit Längerem: «Austin zieht aufgrund der Lebensqualität insbesondere junge und qualifizierte Arbeitskräfte an.» Dies bestätigen auch aktuelle Statistiken, laut denen Austins Bevölkerung mit einem Medianalter von rund 33 Jahren als eine der jüngsten Städte der gesamten USA gilt.

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

Zu den gefragtesten Bezirken der Stadt gehört «New Downtown». An exzellenter Lage, umgeben von zahlreichen Restaurants und Unterhaltungsangeboten sowie modernen Wohneinheiten, liegt der Anfang 2019 fertiggestellte Büroturm Third + Shoal. Das 29-stöckige Gebäude der Klasse AA ist auf bestem Weg, der erste LEED Platinum zertifizierte Büroturm der Stadt zu werden. Neben den Nachhaltigkeitsaspekten punktet die Liegenschaft mit lichtdurchfluteten Innenräumen sowie der unverwechselbaren Aussicht auf die Stadt und den beliebten Lady Bird See.

Nahtloser Übergang von Arbeit zu Freizeit

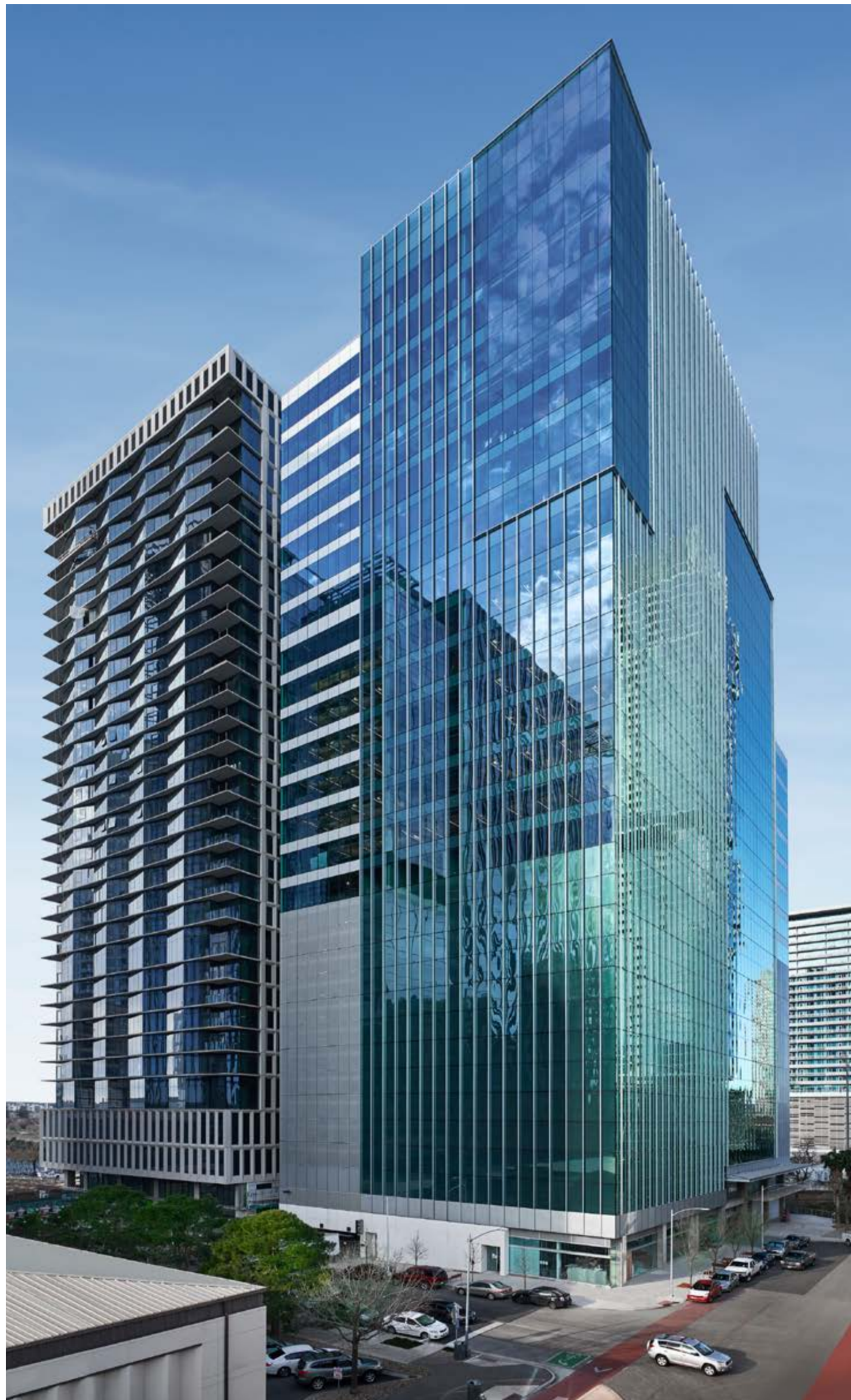
Die Lobby der Liegenschaft lädt Gäste und Mitarbeitende der zahlreichen Büros zum Verweilen ein. Mit dem polierten Betonboden und der attraktiven Holzvertäfelung ist der erste Eindruck derjenige einer Wohlfühloase. Hierzu tragen auch die Restaurants und Cafés auf beiden Seiten des Gebäudeeingangs bei. Insgesamt verfügt Third + Shoal über eine Fläche von 34'835 m². Dabei ermöglichen 16 flexibel gestaltbare Büroebenen eine Vielzahl von Arbeitsplatzkonzepten. Für erholsame Pausen stehen elf Aussenbalkone sowie die 370 m² grosse Dachterrasse zur Verfügung. Die Garage auf zwölf Ebenen, die Platz bietet für insgesamt 641 Fahrzeuge, rundet das mieterfreundliche Angebot ab. Auch Zweiradliebhaber kommen auf ihre Kosten. Sie können die Fahrradstation mit über 200 Abstellplätzen nutzen. Praktisch, denn die Liegenschaft bietet Zugang zu verschiedenen Radstrecken.

Obwohl erst Anfang 2019 fertiggestellt, ist Third + Shoal bereits seit Fertigstellung vollvermietet. Darunter sind renommierte, bonitätsstarke und weltweit bekannte Unternehmen, die sich langfristig zu Third + Shoal bekennen. Dies reflektiert die gewichtete durchschnittliche Mietvertragsrestlaufzeit von rund zehn Jahren. Fondsmanager Marc-Oliver Tschabold unterstreicht: «Diese vielversprechende Liegenschaft stellt ein attraktives Leistungsversprechen für unsere Anleger dar und passt zu unserer Strategie, die Vermögensallokation im Immobilienbereich in schnell wachsenden Ballungszentren weiter zu stärken.»

«Diese vielversprechende Liegenschaft stellt ein attraktives Leistungsversprechen für unsere Anleger dar.»

Marc-Oliver Tschabold, Fondsmanager CS REF International

Abbildung: Neue, prestigeträchtige Immobilie im Portfolio: Das imposante Bürogebäude Third + Shoal im boomenden Austin, USA.



Markteintritt in Polen

Auch Europa beherbergt starke Standorte. Solche finden sich beispielsweise in Polen. Der dortige Immobilienmarkt ist dynamisch, liquide und generiert einen jährlichen Umsatz von mehr als CHF 7 Mia. Für den CS REF International einer von vielen guten Gründen, in den polnischen Markt zu investieren. Die beiden im Warschauer Geschäftsviertel erworbenen Büro- und Einzelhandelsimmobilien verfügen über eine sehr gute Mikrolage und zeichnen sich durch eine nachhaltige sowie erstklassige Bauweise aus.

Die prestigeträchtige Liegenschaft Ethos, 1998 erbaut, wurde in den Jahren 2016/17 komplett erneuert und renoviert. Verteilt auf fünf Etagen bietet Ethos über 13'000 m² Bürofläche, knapp 4'500 m² Einzelhandelsfläche inkl. Restaurant sowie eine Vielzahl an Parkmöglichkeiten. Die mit der «Exzellent»-Zertifizierung von BREEAM ausgezeichnete Immobilie befindet sich auf der historischen Königsroute, einer der begehrtesten Adressen Warschaus. In der direkten Umgebung befinden sich das Parlament, die Börse sowie verschiedene Botschaften und Luxusboutiquen.

Ebenfalls im Warschauer Geschäftsviertel liegt das exklusive Bürogebäude Astoria, das der CS REF International im Juli 2019 gemeinsam mit einem weiteren Fonds für qualifizierte Anleger erwarb. 2016 erbaut, befindet sich die Liegenschaft in unmittelbarer Nachbarschaft des obersten Verwaltungsgerichts, der polnischen Zentralbank sowie des weltberühmten Kulturpalastes. Die Immobilie trägt das LEED Platinum Zertifikat und bietet verteilt über zehn Stockwerke über 18'500 m² Büro- und circa 1'000 m² Einzelhandelsflächen. Höchsten Mietkomfort garantieren ein flexibles und effizientes Bürokonzept, begrünte Terrassen sowie eine Tiefgarage.

Sowohl Astoria als auch Ethos sind nahezu voll vermietet. Mieter der beiden prestigeträchtigen Liegenschaften sind namhafte, international operierende Unternehmen. Das überrascht nicht. Denn, so erklärt Fondsmanager Marc-Oliver Tschabold: «Die polnische Wirtschaft wächst. Und mit ihr die Nachfrage nach attraktiven Geschäftsimmobilien.»

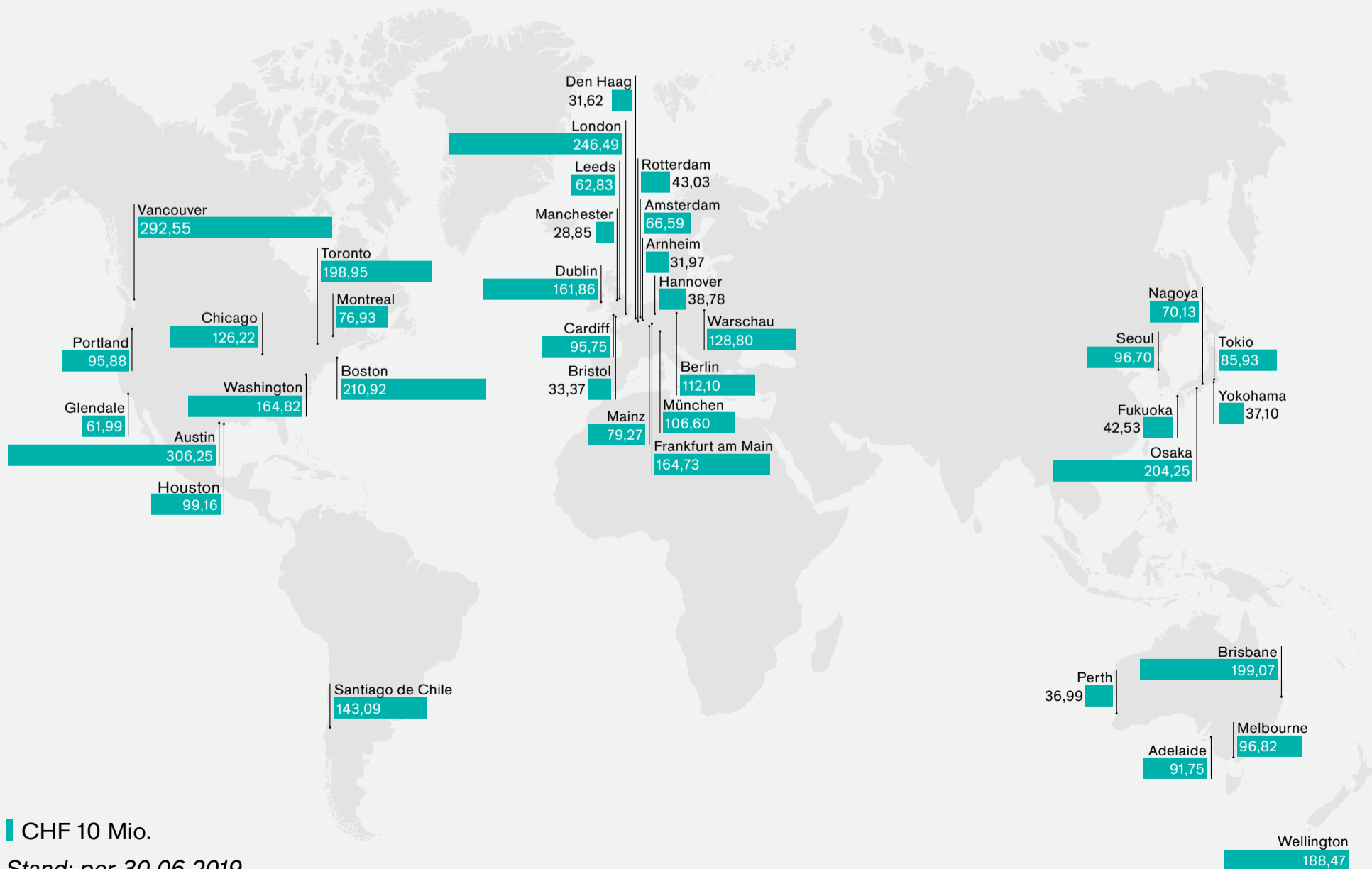


Abbildung: Die Liegenschaft Ethos im wachstumsstarken Warschau, Polen

Logistikliegenschaften runden Portfolio ab

Der rasant wachsende Online-Handel in Südkorea unterstützt die Nachfrage nach Lagerhallen. Gleichzeitig sind passende Logistikliegenschaften rar. Die Metropolregion von Seoul – das Hauptlogistikzentrum des Landes – ist deshalb prädestiniert dafür, zukünftig mit geeigneten Lagerhallen höhere Mieteinnahmen zu generieren. Vor diesem Hintergrund vollzog der CS REF International den Einstieg in den südkoreanischen Markt für Gewerbeimmobilien und erwarb zwei moderne und qualitativ hochwertige Logistikliegenschaften: Icheon 2 DC sowie DC Moga. «Logistikimmobilien in Südkorea bieten einen attraktiven Renditevorteil gegenüber Büroimmobilien, der in westlichen Märkten heute schwer zu finden ist», so Fondsmanager Marc-Oliver Tschabold. Die erworbenen Lagerhallen in der Seoul Capital Area – dem Hauptlogistikzentrum des Landes – umfassen zusammen eine Grundfläche von über 86'000 m², und sind vollständig an führende externe Logistikunternehmen vermietet.

Geografische Verteilung der Fondsliegenschaften



■ CHF 10 Mio.

Stand: per 30.06.2019



Büroentwicklungsprojekt Jubilee Place in Brisbane, Australien

Der CS REF International hat im September 2019 das Entwicklungsprojekt für die 14-stöckige Büroimmobilie Jubilee Place in Brisbane, Australien, erworben. Die Immobilie befindet sich im Bundesstaat Queensland am nördlichen Stadtrand von Brisbane in der Bowen Hills Priority Development Area (PDA), die zurzeit stark modernisiert wird. Jubilee Place soll eines der technisch fortschrittlichsten Geschäftsgebäude in Australien werden. Das Projekt umfasst den Bau eines innovativen Büroturms der nächsten Generation und wird aus 17'500m² Gewerbefläche bestehen, einer 800 m² grossen Dachterrasse mit atemberaubendem Blick über die Stadt und modernen Räumlichkeiten.

Renditen erwirtschaften. Und Gutes bewirken.

Abbildung: Ydek ist mit dem BREEAM-Label «sehr gut» ausgezeichnet und befindet sich in Amsterdam, Holland.



Dieser Artikel richtet sich ausschliesslich an qualifizierte Anleger gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG). Das in diesem Artikel erwähnte Anlageprodukt kann nur von qualifizierten Anlegern erworben werden. Credit Suisse Asset Management hat keine Absicht, dieses Produkt bei nicht qualifizierten Anlegern zu bewerben. Zeichnungen von nicht-qualifizierten Anlegern werden nicht akzeptiert.

Global Real Estate von Credit Suisse Asset Management setzt auf einen ganzheitlichen Nachhaltigkeitsansatz zur CO₂-Reduktion. Mit umfassenden Optimierungen beim Betrieb von Gebäuden und mittels Kompensationen über CO₂-Zertifikate.

Ein Fonds für qualifizierte Anleger gilt als Paradebeispiel für das Engagement und den umfassenden Ansatz des Global Real Estate für nachhaltige Immobilienanlagen. Dieser im Jahr 2015 lancierte innovative Fonds für qualifizierte Anleger ist zu 100 % CO₂-neutral. Dies erreicht er durch zwei Massnahmen. Einerseits wird der Energieverbrauch und CO₂-Ausstoss der einzelnen Objekte in Kooperation mit Siemens gemessen, analysiert und durch definierte Massnahmen langfristig reduziert. Andererseits kompensiert er verbleibende Emissionen durch den Kauf von CO₂-Zertifikaten, die im Sinne des Impact-Investing-Ansatzes eine messbare soziale oder ökologische Wirkung erzielen.

Energieeffizienz steigern

Der Fonds für qualifizierte Anleger setzt ein nachhaltiges Immobilienmanagement um. Global Real Estate arbeitet im Bereich der Energieoptimierung eng mit Siemens Schweiz AG zusammen. Vor dem Kauf eines Objektes führt Siemens eine systematische Potenzialanalyse durch, darauf basierend werden erste Optimierungsmassnahmen eingeleitet. Ein laufendes Monitoring eruiert weitere Optimierungsmöglichkeiten, die kontinuierlich implementiert werden. Im Vordergrund stehen dabei die Reduktion des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen.

Solche betrieblichen Massnahmen sind äusserst effizient bei der Vermeidung und Reduktion von CO₂-Emissionen. Über alle Anlagegefässe hinweg reduzierte Global Real Estate dadurch seit 2010 die CO₂-Emissionen um über 15 % bzw. rund 10'000 Tonnen.

Positive Wirkung auf zwölf SDGs

Durch seinen strategischen Nachhaltigkeitsansatz erzielt ein Fonds für qualifizierte Anleger Wirkung bei 12 der 17 nachhaltigen Zielen (SDGs) der Vereinten Nationen. Erhebliche Effekte in Entwicklungsländern sind insbesondere in folgenden Bereichen messbar:

1 Keine Armut



Verringerung der Armut und Ungleichheit

7 Bezahlbare und saubere Energie



Saubere und kostengünstige Energie

3 Gesundheit und Wohlergehen



Gesundheit und Wohlbefinden; z. B. Unterstützung von Medical Camps zur Gewährleistung einer angemessenen Verteilung von Medikamenten

8 Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum



Bessere Arbeitsbedingungen und Schaffung von Arbeitsplätzen

4 Hochwertige Bildung



Qualitativ hochwertige Bildung; z. B. Bereitstellung von Möbeln und Ausrüstung für Schulen

11 Nachhaltige Städte und Gemeinden



Investition in nachhaltige Städte und Gemeinschaften

6 Sauberes Wasser und Sanitäreinrichtungen



Sauberes Wasser und Kanalisation

Gesellschaftlicher Impact

Trotz zahlreicher Effizienzmassnahmen können nicht sämtliche CO₂-Emissionen vermieden werden. Um ein klimaneutrales Immobilienportfolio zu erreichen, kompensiert Global Real Estate die verbleibenden Mengen mittels Kauf von CO₂-Zertifikaten.

ESG-bewusste Anleger überzeugt auch der Impact-Investing-Ansatz des Fonds. Durch den Kauf von CO₂-Zertifikaten werden ausgewählte Projekte in Entwicklungsländern unterstützt, die eine soziale oder ökologische Wirkung erzielen. Diese positiven Effekte werden zusätzlich zur finanziellen Rendite generiert.

Global Real Estate bestimmt jährlich ein Entwicklungsprojekt, das ökologische, wirtschaftliche und soziale Ziele fördert. Dabei gehen die Kosten der Zertifikate zu Lasten von Global Real Estate und beeinträchtigt die Rendite der Anleger nicht.

Indien und Neukaledonien

Im Jahr 2018 unterstützte Global Real Estate durch den Kauf von Zertifikaten den Bau eines Windparks in der Provinz Madhya Pradesh (Indien) mit 67 Windturbinen. Die damit produzierte Energie hilft, den wachsenden Energiebedarf der boomenden indischen Wirtschaft zu decken und verhindert, dass dies über andere, nicht nachhaltige Energiequellen geschieht.

Im Rahmen des Projekts werden zudem eine Reihe von Initiativen unterstützt, um die Lebensgrundlagen der lokalen Bevölkerung zu verbessern. So werden etwa die medizinische Versorgung sowie sanitäre Anlagen ausgebaut, Studenten und Schulen unterstützt und öffentliche Begrünungsmassnahmen umgesetzt.

Im Jahr 2017 wählte Global Real Estate ein Windkraftprojekt in Neukaledonien. Auch hier geht es einerseits um die Vermeidung von CO₂ durch nachhaltige Energieproduktion. Andererseits werden durch das Projekt Arbeitsplätze vor Ort geschaffen und technologisches Know-how wird aufgebaut. Die konkrete Wirkung geht weit über ökologische Massnahmen hinaus und ist für die gesellschaftliche und wirtschaftliche Entwicklung von grosser Bedeutung.

Wirkung erzielen.

Windpark Madhya Pradesh (Indien)

3 Gesundheit und Wohlergehen

15 medizinische Zentren werden unterstützt

7 Bezahlbare und saubere Energie

67 Windturbinen ersetzen fossile Energien

4 Hochwertige Bildung

240 Kinder werden in regionalen Schulen unterstützt

13 Massnahmen zum Klimaschutz

Über 170'000 Tonnen CO₂ werden pro Jahr reduziert

6 Sauberes Wasser und Sanitäreinrichtungen

Wasserversorgung dank Bau von Brunnen und Wasserspeichern

Windturbinen Kafeate und Prony (Neukaledonien)

7 Bezahlbare und saubere Energie

116 Windturbinen ersetzen fossile Energien

9 Industrie, Innovation und Infrastruktur

Technologisches Know-How wird vor Ort geteilt

8 Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum

26 Arbeitsplätze lokal geschaffen

13 Massnahmen zum Klimaschutz

Rund 40'000 Tonnen CO₂ werden pro Jahr reduziert

CS REF LogisticsPlus

Leistungsstarke Solaranlage auf dem Dach

Dieser Artikel richtet sich ausschliesslich an qualifizierte Anleger gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG). Das in diesem Artikel erwähnte Anlageprodukt kann nur von qualifizierten Anlegern erworben werden. Credit Suisse Asset Management hat keine Absicht, dieses Produkt bei nicht qualifizierten Anlegern zu bewerben. Zeichnungen von nicht-qualifizierten Anlegern werden nicht akzeptiert.

Global Real Estate verfolgt bei seinen Immobilien einen ganzheitlichen Nachhaltigkeitsansatz. So antizipiert es das zunehmende ökologische Bewusstsein in Bevölkerung und Industrie auf sämtliche Immobilienarten – so auch auf Logistikliegenschaften.

Dachflächen von Logistikhallen sind aufgrund ihrer Konstruktion und Grösse prädestiniert für die Installation leistungsstarker Photovoltaikanlagen. Auf dem Dach des grössten Objekts im CS REF LogisticsPlus, dem Logistikzentrum Derendingen bei Solothurn, bedecken seit Oktober 2017 4'840 Solarpanel-Module à 1,61 m² eine Fläche von 7'800 m². Dies entspricht etwas mehr als einem Fussballfeld. Mit der Photovoltaikanlage wird ein Jahresertrag von 1'210'100 kWh produziert, die direkt in den Energieverbrauch der Immobilie fliessen. Dies entspricht dem jährlichen Energieverbrauch von 27 Vierpersonen-Haushalten in der Schweiz.

Bei allen Neubauprojekten strebt der Logistikfonds die Zertifizierung nach dem Standard der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) an. Das Logistikzentrum in Derendingen wurde als erste Immobilie im Portfolio des Fonds mit dem Prädikat Gold ausgezeichnet. Der geplante Neubau in Bülach, dessen Fertigstellung im Jahr 2020 geplant ist, strebt ebenfalls das DGNB-Zertifikat Gold an.



CS 1a Immo PK

Zukunfts- orientiert und nachhaltig

Der CS 1a Immo PK investiert im aufstrebenden Parc du Simplon in Renens bei Lausanne in zwei Büro-Neubauten. Entwickelt nach Minergie-P-Standard erfreuten sich die Liegenschaften bereits vor Baubeginn über eine Vorzertifizierung mit dem internationalen Gütesiegel DGNB Silber.

Dieser Artikel richtet sich ausschliesslich an qualifizierte Anleger gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG). Das in diesem Artikel erwähnte Anlageprodukt kann nur von qualifizierten Anlegern erworben werden. Credit Suisse Asset Management hat keine Absicht, dieses Produkt bei nicht qualifizierten Anlegern zu bewerben. Zeichnungen von nicht-qualifizierten Anlegern werden nicht akzeptiert.

Der Westen von Lausanne entwickelt sich rasant, insbesondere die Stadt Renens. Als regionaler Verkehrsknotenpunkt profitiert sie von der wirtschaftlichen Entwicklung der ganzen Region.

Direkt am Bahnhof von Renens, auf dem Areal des ehemaligen Bahnlagers, entsteht der neue Stadtteil Parc du Simplon. Wohnungen, Geschäfte, Restaurants, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie ein Kindergarten verleihen dem Quartier eine neue Identität. Bis Ende 2024 entsteht hier eine Überbauung mit insgesamt 16 Gebäuden mit gemischter Nutzung – dies auf einer nutzbaren Grundfläche von über 60'000 m². Davon nehmen rund 35'000 m² für die geplanten 270 Wohnungen in Anspruch, den Rest belegen Büros und Gewerbeflächen.

Der visionäre Gesamtausbau des Standorts fördert auch die Wertentwicklung der einzelnen Liegenschaften. Deshalb investierte der CS 1a Immo PK frühzeitig in den Parc du Simplon und erwarb die beiden sich im Bau befindenden Bürogebäude Pléiades und Dufour. «Das Parc du Simplon Investment passt optimal zur Investitionsstrategie des Fonds und zeigt, dass auch die Standortqualität einer Liegenschaft weiterentwickelt werden kann – mit entsprechendem zukünftigen Aufwertungspotenzial für die Immobilien», sagt Marcel Denner, Fondsmanager des CS 1a Immo PK.



Abbildung: Ab 2021 sind die Gebäude im Parc du Simplon in Renens bezugsbereit.

Nachhaltiger Gebäudelebenszyklus

Erreichbarkeit, Flexibilität und Komfort – mit diesen Vorteilen punkten die erworbenen Liegenschaften Pléiades und Dufour im Parc du Simplon. Anfang 2021 bezugsbereit umfassen sie eine Gesamtfläche von rund 16'000 m². Beide Immobilien wurden nach Minergie-P-Standard entwickelt und noch vor Baubeginn provisorisch für das Gütesiegel DGNB Silber vorzertifiziert. Dieses basiert sowohl auf ökologischen und ökonomischen Aspekten als auch auf Nachhaltigkeitskriterien über den kompletten Gebäudelebenszyklus hinweg.

Auf dem Dach der beiden Immobilien befinden sich rund 400 Solarpanels. Die Photovoltaikanlage produziert pro Jahr etwa 91'000 kWh Strom. Dies entspricht dem jährlichen Energieverbrauch von insgesamt 23 Vierpersonen-Haushalten in der Schweiz. Davon werden circa 62'000 kWh für die hauseigene Klimaanlage genutzt, die im Sommer die Büroräume kühlt.

Die neuen Büroliegenschaften sind weit mehr als nachhaltig. So bieten die Mietflächen nebst einer modernen Arbeitsatmosphäre auch eine effiziente Raumgestaltung. Die modernen Büros sind flexibel kombinierbar und lassen sich an die Bedürfnisse ihrer Nutzer anpassen. Eigenschaften, welche die Mieter von heute schätzen. Das zeigt der mit den Schweizer Bundesbahnen (SBB) abgeschlossene Mietvertrag. Das grösste Transportunternehmen der Schweiz wird Anfang 2021 seinen Westschweizer Hauptsitz mit rund 1'000 Mitarbeitenden langfristig in die beiden Liegenschaften verlegen.

CS REF Siat
CS REF Interwiss

Breit investiert in der Westschweiz. Lokale Präsenz aufgebaut.




Abbildung: Die im Jahr 2002 erstellte Überbauung Pregny-Parc in Pregny-Chambésy (bei Genf) besteht aus fünf Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 137 Wohnungen. Den Bewohnern stehen 285 Einstellhallenplätze zur Verfügung. Die Überbauung gehört zum Portfolio des CS REF Siat und des CS REF Interwiss.

Die Westschweiz bietet viel Potenzial für Immobilienanlagen. Zwei Fonds von Global Real Estate von Credit Suisse Asset Management haben kürzlich diverse Zukäufe getätigt. Dank dem neu eröffneten Büro in Lausanne sind die Immobilienexperten nun noch näher am lokalen Marktgeschehen.

Mehr als 200 Liegenschaften und Bauprojekte im Wert von über CHF 5 Mia. sind in der Westschweiz bereits im Besitz von Global Real Estate. So etwa die grosse Wohnüberbauung Pregny-Parc in Pregny-Chambésy (bei Genf). Pregny-Parc liegt in einer schönen Parkanlage, keine 100 Meter vom Ufer des Genfersees entfernt. Die Überbauung überzeugt unter anderem durch einen hohen Ausbaustandard und durch die Nähe zu diversen internationalen Organisationen, zum Stadtzentrum von Genf und zum Flughafen. Pregny-Parc ist eines der Prestigeobjekte von Global Real Estate in der Westschweiz und gehört zu 49 % dem CS REF Siat und zu 51 % dem CS REF Interswiss.

Zahlreiche Neuerwerbungen

Global Real Estate baut sein Portfolio in der Westschweiz laufend aus. Im April dieses Jahres erwarb der CS REF Siat acht Bestandesliegenschaften im Rahmen eines Paketkaufs und baute damit seine regionale Diversifikation weiter aus. Geografisch befinden sich die Immobilien verteilt zwischen Delémont im Jura und Pully bei Lausanne. Bei den Liegenschaften handelt es sich grösstenteils um Wohngebäude in attraktiven Wohngemeinden.

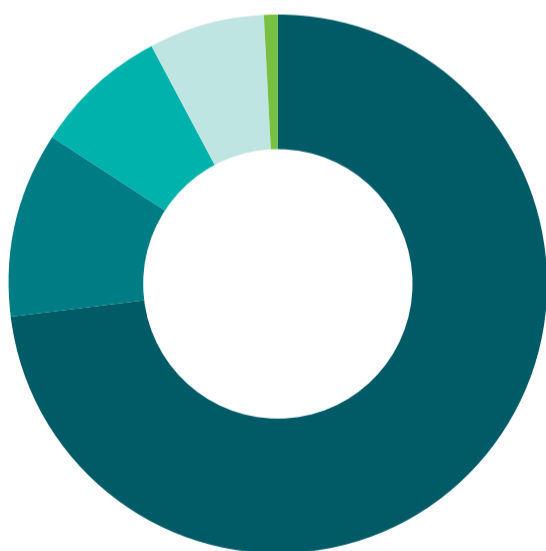
Auch die neuste Investition des CS REF Interswiss unterstreicht, welche Bedeutung das Global Real Estate dem Westschweizer Immobilienmarkt zumisst. Der 2017 erbaute Deltaparc in Crissier stiess per 1. Juli 2019 zum Portfolio. Dieses attraktive Bürogebäude zeichnet sich durch einen hohen Vermietungsstand, fünf Ankermieter sowie Mietvertragslaufzeiten von durchschnittlich zehn Jahren aus.

Präsenz vor Ort ausgebaut

Global Real Estate ist vom weiteren Potenzial der Westschweiz überzeugt. Durch die Ende 2018 eröffnete Geschäftsstelle intensivierte sich der Auf- und Ausbau bestehender und neuer Partnerschaften vor Ort. Für Raymond Rüttimann, Leiter Real Estate Schweiz, bildet die neue Vor-Ort-Präsenz einen optimalen Ausgangspunkt für weitere Immobilienprojekte in der Westschweiz: «Immobilien sind per se eine lokale Anlagekategorie, für deren Erfolg es lokaler Netzwerke und Kenntnisse bedarf. Dank unserer langjährigen Erfahrung und dem spezialisierten Immobilienteam in Lausanne kennen wir die Bedürfnisse der Kunden in der Westschweiz sehr gut und wissen, worauf es hier ankommt.»

Neuerwerbungen 2019 in der Westschweiz

Nutzungen nach Erträgen



Delémont (JU)

Yvonand (VD)

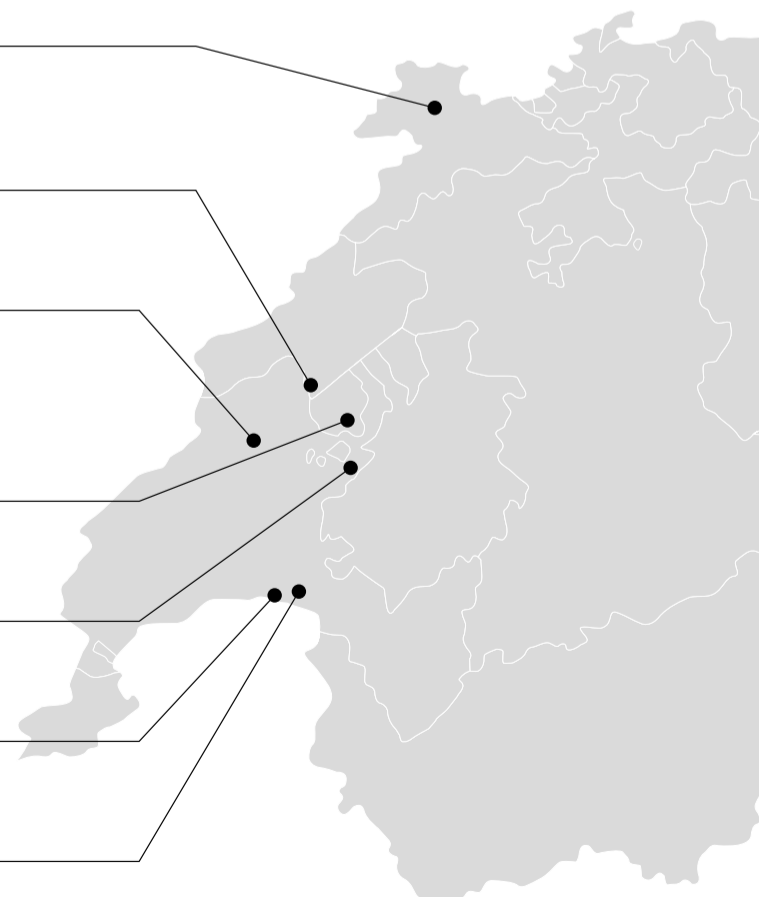
Montagny (VD)

Cugy (FR)

Lucens (VD)

Pully (VD)

Oron-la-Ville (VD)



CS REF Green Property

CO₂-neutraler Strom für Immobilien.



Seit diesem Jahr erfolgt der Einkauf des Stroms für den CS REF Green Property CO₂-neutral. Dies betrifft den Allgemeinstrom für Beleuchtung, Lifte und Wärmepumpen. Die Mietenden der Wohnungen und der gewerblichen Flächen sind bei der Wahl ihres Stroms weiterhin frei.

Soweit es die Strommarktliberalisierung zulässt, beschafft der nachhaltige Immobilienfonds die Elektrizität – wie bei den anderen Schweizer Immobilien von Global Real Estate – bei Swiss Energy Exchange (swenex). Der führende Schweizer Anbieter von Lösungen für die Energiebeschaffung und -bewirtschaftung ist von Versorgern, Produzenten und Verteilnetzbetreibern unabhängig und garantiert Transparenz in Bezug auf Energiekosten und -bezüge.

Ist beim lokalen Stromlieferanten kein CO₂-neutraler Einkauf möglich, kompensiert dies der CS REF Green Property via swenex durch den Kauf von Herkunftsnachweisen aus der Produktion erneuerbarer Energien. Diese stammen aus europäischer Wasserkraft. Pronovo, die vom Bund akkreditierte Zertifizierungsstelle, ist für die Ausstellung dieser Herkunftsnachweise zuständig.



Radio Zürisee Finanztipp zum Thema
Nachhaltiger Immofonds

Fortschritt.

Die umfassende Nachhaltigkeitsstrategie des Global Real Estate trägt Früchte. Eindrückliche Zahlen und Fakten liefern den Tatbeweis.

300

Gut 300 Immobilien nach Minergie zertifiziert (Verkehrswert rund CHF 8 Mia.)

6 MWh

Ca. 6 MWh liefern unsere 20 Photovoltaikanlagen jährlich (entspricht jährlichem Energieverbrauch von 2'000 Vierpersonenhaushalten in der Schweiz)

200'000 m²

200'000 m² nach LEED-Standard zertifiziert

CHF 5,7 Mia. AuM

CHF 5,7 Mia. AuM halten die drei ESG- und Impact-Investing-Fonds von Global Real Estate

1 Mio. m²

1 Mio. m² Fläche nach Schweizer Minergie-Label zertifiziert (Verkehrswert rund CHF 8 Mia.)

750

Bei 750 Immobilien ist das Gebäudeoptimierungsprogramm zur Kontrolle, Messung und Überwachung des Energieverbrauchs installiert

2010 - 2018

Verzicht auf fossile Brennstoffe:

-47%	Heizöl-Verbrauch (in kWh/m ²)
-10%	Erdgas-Verbrauch (in kWh/m ²)
+55%	Fernwärme (in kWh/m ²)

Reduktion der Emissionen:

	Ca. -7 % Stromverbrauch (klimakorrigiert)
	Ca. -10 % Energieverbrauch (klimakorrigiert)
	Ca. -17 % CO ₂ -Emissionen (klimakorrigiert)

CHF 30 Mia. AuM

CHF 30 Mia. AuM verwaltet
Global Real Estate nach ESG- und
Impact-Investing-Prinzipien

> 2'600

Über 2'600 Effizienzmassnahmen
direkt umgesetzt

> 130

greenproperty Zertifizierungen



Gütesiegel für nachhaltige Immobilien
Eine Initiative der Credit Suisse

Immobilien- anlageprodukte*

Direkte Immobilienanlageprodukte für private und qualifizierte Anleger



CS REF Siat

Valor 1 291 370

Investitionsraum
Schweiz

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

Anlagefokus

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



CS REF Interswiss

Valor 276 935

Investitionsraum
Schweiz

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

Anlagefokus

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

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

Direkte Immobilienanlageprodukte für private und qualifizierte Anleger



CS REF Global

Valor 13 985 167

Investitionsraum

International

FondsmanagerinRuth Schmeing
ruth.schmeing@credit-suisse.com**Anlagefokus**

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



CS REF LivingPlus

Valor 3 106 932

Investitionsraum

Schweiz

FondsmanagerUrs Frey
urs.frey@credit-suisse.com**Anlagefokus**

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



CS REF Green Property

Valor 10 077 844

Investitionsraum

Schweiz

FondsmanagerUrs Frey
urs.frey@credit-suisse.com**Anlagefokus**

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



CS REF Hospitality

Valor 11 876 805

Investitionsraum

Schweiz

FondsmanagerUrs Frey
urs.frey@credit-suisse.com**Anlagefokus**

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

Direkte Immobilienanlageprodukte für qualifizierte Anleger



CS 1a Immo PK

Valor 844 303

Investitionsraum

Schweiz

Fondsmanager

Marcel Denner

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

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



CS REF International

Valor 1968 511

Investitionsraum

International

Fondsmanager

Marc-Oliver Tschabold

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

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



CS REF LogisticsPlus

Valor 24 563 395

Investitionsraum

Schweiz

Fondsmanager

Sascha Paul

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

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

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

Direkte Immobilienanlageprodukte für qualifizierte Anleger



CSA RES

Valor 1 312 300

Investitionsraum
Schweiz

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

Anlagefokus

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



CSA RES Commercial

Valor 11 354 362

Investitionsraum
Schweiz

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

Anlagefokus

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



CSA RES Residential

Valor 2 522 609

Investitionsraum
Schweiz

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

Anlagefokus

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



CSA RE Germany

Valor 23 547 751

Investitionsraum
Deutschland

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

Anlagefokus

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

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

Indirekte Immobilienanlageprodukte für qualifizierte Anleger



CSA RES Pooled Investments

Valor 3 108 145

Investitionsraum

Schweiz

Produktmanager

Christoph Bieri
christoph.bieri@credit-suisse.com

Christoph Knecht
christoph.knecht@credit-suisse.com

Anlagefokus

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



CSA 2 Multi-Manager Real Estate Global

Valor 32 336 250 A-Klasse

Investitionsraum

Global

Produktmanager

Sven Schaltegger
sven.schaltegger@credit-suisse.com

Anlagefokus

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

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

Indirekte Immobilienanlageprodukte für private und qualifizierte Anleger



CS (CH) Swiss Real Estate Securities Fund

Valor 11 017 741 A-Klasse

Investitionsraum

Schweiz

Fondsmanager

Christoph Bieri
christoph.bieri@credit-suisse.com

Christoph Knecht
christoph.knecht@credit-suisse.com

Anlagefokus

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



CS (Lux) Global Property Total Return Equity Fund

Valor 23 263 583

Investitionsraum

Global

Fondsmanager

Heinz Tschabold
heinz.tschabold@credit-suisse.com

Anlagefokus

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

Anlegen mit Weitsicht – Wir freuen uns auf Ihre Anfrage

Ulrich Braun

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

Christian Braun

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

Fabian Linke

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

Detaillierte Informationen und Newsletter

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

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

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

Inside



Matteo. Mobilität inklusive.

Die Anlagegruppe CSA RES setzt in Bezug auf die Mobilität der Bewohner der Wohn- und Gewerbeliegenschaft Matteo neue Massstäbe.

Matteo prägt mit seiner charaktvollen Architektursprache und dem markanten Hochhaus das Mattenhof-Quartier in Luzern. Als Neuheit profitieren die Mietenden von kostenlosen Mobilitätspaketen. Angepasst an die Wohnungsgrösse und die individuellen Ansprüche erhalten Bewohner, die kein eigenes Auto besitzen, Sharing-Angebote für Fahrräder, E-Cargo-Bikes und Autos, sowie Gutschriften für den Veloservice oder den öffentlichen Verkehr im Wert von mehreren Hundert Franken.

Zudem steht in der hauseigenen Tiefgarage ein eigenes Mobility-Fahrzeug bereit. Das Mobility-Abo und Gutschriften für die Fahrt sind inklusive. Die Liegenschaft Matteo ist über den Velohighway LuzernSüd direkt mit dem Bahnhof Luzern und der Horwer Seebucht verbunden.

Im Minergie-Eco-Standard erbaut erfüllt Matteo die neusten Energiestandards. Es trägt das Minergie-Zertifikat sowie das höchste Prädikat Gold des greenproperty Gütesiegels.

matteo-luzern.ch

Dieser Artikel richtet sich ausschliesslich an qualifizierte Anleger gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG). Das in diesem Artikel erwähnte Anlageprodukt kann nur von qualifizierten Anlegern erworben werden. Credit Suisse Asset Management hat keine Absicht, dieses Produkt bei nicht qualifizierten Anlegern zu bewerben. Zeichnungen von nicht-qualifizierten Anlegern werden nicht akzeptiert.



Abbildungen: Begegnungszone mit Lounge, Meeting Points und Kaffeebar (*links*).
Möbliertes Büro mit vier Arbeitsplätzen, das ab einem Monat gebucht werden kann.
Das Büro ist auch als Projektraum buchbar (*rechts*).

Spoom. Flexible Nutzung. Arbeiten mit Stil.

Spoom ist ein neues Flexible-Office-Angebot, das sich an KMU, Grossunternehmen und Start-ups richtet, die ausgebauten Mietflächen mit kurzer Mietdauer und einfachem Handling wünschen.

Spoom wird seit Oktober 2019 im Glattpark im Geschäftshaus Lindbergh von Global Real Estate von Credit Suisse Asset Management angeboten. Die Vertragskonditionen erlauben eine flexible Anpassung in Bezug auf Mietflächen, Laufzeiten und Ausstattung der Räume. Ob möbliertes Privatbüro, modular kombinierbare Projekträume oder stylische Begegnungszonen: Sofort nutzbare Arbeitsplätze («Plug&Work») lassen sich mit Spoom unkompliziert umsetzen.

Kein langwieriges Vermietungsprozedere: Die Büro- und Projekträume können unkompliziert per App gebucht werden. Der Zutritt erfolgt über einen Zugangscode, der elektronisch übermittelt wird. Der Mietpreis ist ein fixer Betrag, in dem sämtliche Nebenkosten enthalten sind.

In der Deutschschweiz sind weitere Standorte mit dem Spoom-Angebot geplant. So etwa ab Mitte 2020 im Geschäftshaus Conex in Zürich Oerlikon.

spoom.ch

Swiss PropTech Report 2019

PropTechs sind die Treiber der digitalen Transformation in der Immobilienbranche. Innert kürzester Zeit wurden in der Schweiz über 200 PropTech-Unternehmen gegründet.

Der Swiss PropTech Report 2019 zeigt, dass das Interesse an den Jungunternehmen gross ist. 86 % der etablierten Immobilienfirmen arbeiten bereits mit PropTechs zusammen und planen weitere Kollaborationen. In der Zusammenarbeit zeigen sich Verbesserungspotenziale, denn es prallen in punkto Grösse, Kultur und Agilität unterschiedliche Welten aufeinander. Der Trend zeigt aber, dass diese vermehrt verschmelzen und PropTechs zu interessanten Übernahmekandidaten werden. Die Autoren der Studie kommen zum Schluss, dass sich die Businessmodelle der meisten PropTechs bewährt haben, jedoch erst rund ein Fünftel selbsttragend sind. Nach dem Boom der PropTech-Startups zwischen 2012 und 2015 hängt die Zukunft vieler Unternehmen davon ab, ob es ihnen gelingt, das Angebot ihrer Produkte und Dienstleistungen zu skalieren. Die grösste Herausforderung besteht nebst dem Fundraising darin, die Kundenbasis zu vergrössern. So ist die Mehrheit von ihnen heute bereits international tätig.

«Digitaler Kopf» der Immobilienbranche

Gerald Kremer, Chief Digital Officer bei Credit Suisse Asset Management Global Real Estate, wurde im 2019 von der Fachzeitschrift «Immobilienwirtschaft» als «digitaler Kopf» und Treiber der digitalen Transformation im Bereich Corporates ausgezeichnet. Der Bauingenieur ist seit 2018 für die digitale Transformation bei Global Real Estate verantwortlich sowie Mitglied des Global Real Estate Business Committee.

 [Video-Porträt anschauen](#)



Weiteres Wissenswertes finden Sie im Swiss PropTech Report 2019 (ausschliesslich auf Englisch verfügbar). credit-suisse.com/digitalrealestate

Folgen Sie uns



twitter.com/creditsuisse

linkedin.com/company/credit-suisse

Abonnemente

credit-suisse.com/publications

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

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

Newsletteranmeldung

credit-suisse.com/am/subscribe

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

Kontakt

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

Impressum

Herausgeber: Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Kalandergasse 4, 8045 Zürich, Schweiz ■
Gesamtverantwortung: Daniela Zulauf Brülhart, Leiterin Marketing & Communication Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG ■ *Projektleitung:* Melanie Gerteis, Caroline Stössel, Marketing & Communication Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG ■ *Konzeption und Realisation:* advertising, art & ideas ltd., adart.ch ■ *Redaktion/Korrektur:* open up AG, open-up.ch ■ *Übersetzung/Korrektur:* Text Control AG, textcontrol.ch ■ *Jahrgang:* 7. Jahrgang ■ *Erscheinungsweise:* 2 × jährlich

Quellenverzeichnis

Quellen: Wenn nicht anders vermerkt, beruhen die in dieser Publikation verwendeten Angaben und Informationen auf Quellen der Credit Suisse AG. ■ *Bildquellen (in Reihenfolge der Erscheinung):* Editorial: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie; Inhalt (*links*): iStockphoto LP; Research: iStockphoto LP, Getty Images International; Nachhaltigkeitsinitiativen: iStockphoto LP; CSA RES: Losinger Marazzi; CS REF LogisticsPlus: iStockphoto LP



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

Disclaimer Schweiz

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

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

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

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

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

Ohne schriftliche Genehmigung der CS dürfen diese Informationen weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt werden. Die wesentlichen Risiken eines Immobilienfonds bestehen in Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen, Veränderungen des Angebots und der Nachfrage in den Immobilienmärkten der Investitionsländer, beschränkte Liquidität der Immobilienmärkte in den Investitionsländern insbesondere bei grösseren Immobilienprojekten, Veränderung der Kapitalmarktzinsen und Hypothekenzinsen, Bewertung der Immobilien, inhärente Risiken beim Erstellen von Bauten, Umweltrisiken (u.a. Altlasten), ungewisse Entwicklung des Wettbewerbs in den Immobilienmärkten der Investitionsländer, Änderung von Gesetzen oder Vorschriften in den Investitionsländern sowie mögliche Interessenkonflikte. Überdies muss beachtet werden, dass eine Steigerung des Anteilsurses kein Indiz für eine entsprechende Entwicklung in der Zukunft ist. Durch die Investitionen in verschiedenen Ländern sind die Immobilienfonds von unterschiedlichen, allenfalls divergierenden konjunkturellen Entwicklungen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich eine Verschlechterung der Wirtschaftslage in bestimmten Ländern ganz erheblich auf den Immobilienmarkt auswirkt, während Immobilienmärkte in anderen Ländern davon weniger betroffen sein können. Als allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen kommen beispielsweise eine generelle wirtschaftliche Abschwächung, Änderungen der Teuerungsraten oder der Staatsverschuldung in den einzelnen Ländern oder die Attraktivität der Standortfaktoren der zentralen Wirtschaftsräume im Vergleich mit anderen Wirtschaftsstandorten eines Landes bzw. im internationalen Verhältnis in Frage. Das Resultat der Investitionstätigkeit in den verschiedenen Investitionsländern wird in den entsprechenden Währungen ermittelt und für die Jahresrechnung in Schweizerfranken umgerechnet. Ein negativer Einfluss von Wechselkursschwankungen auf die Rendite des Immobilienfonds kann nicht ausgeschlossen werden, auch wenn der Immobilienfonds Währungsrisiken mit derivativen Finanzinstrumenten absichern kann. Mögliche zukünftige Änderungen von Gesetzen, sonstigen Vorschriften oder der Praxis von Behörden in den Investitionsländern, insbesondere im Bereich des Steuer-, Miet-, Umweltschutz-, Raumplanungs- und Baurechts, können einen Einfluss auf Immobilienpreise, Kosten und Erträge und damit auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile haben. Diese spezifischen Risiken bestehen auch bei Investitionen in Immobilienwerte, die von Immobiliengesellschaften gehalten werden. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass im Falle des Erwerbs von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften diese mit nur schwer erkennbaren Verpflichtungen belastet sein können. Ferner kann es für den Fall der beabsichtigten Veräusserung der Beteiligung an einem ausreichend liquiden Sekundärmarkt fehlen.

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

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

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



Prospekt, der vereinfachte Prospekt und/oder die wesentlichen Informationen für den Anleger sowie die jährlichen und halbjährlichen Berichte können gebührenfrei bei der Fondsleitung und bei jeder Geschäftsstelle der Credit Suisse (Schweiz) AG in der Schweiz bezogen werden.

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

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

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

Ihre personenbezogenen Daten werden in Übereinstimmung mit den Hinweisen der Credit Suisse zum Datenschutz und/oder zur Nutzung von Cookies verarbeitet, die Sie an Ihrem Wohnsitz über die offizielle Website der Credit Suisse unter <https://www.credit-suisse.com/ch/de/legal.html> aufrufen können.

Copyright © 2019 CREDIT SUISSE GROUP AG und/oder mit ihr verbundene Unternehmen. Alle Rechte vorbehalten.

Global diversifiziert. Lokal verankert.

Bereits seit 1938 vertrauen Privatanleger sowie institutionelle Investoren in die breit diversifizierte Angebotspalette und in die profunde Expertise unseres Global Real Estate. Setzen auch Sie auf langjährige Erfahrungswerte und investieren Sie in unsere soliden Immobilienanlagen mit nachhaltigen Renditechancen.
credit-suisse.com/ch/realestate