

Nr. 01/2023

Novum

Erstklassige Immobilien
bleiben sichere Werte

Jetzt entdecken →

Asset Management

Dies ist eine Marketingmitteilung. Bitte lesen Sie den Prospekt bzw. die Produktinformation zum Fonds sowie das KIID/KID sorgfältig durch, bevor Sie Ihre endgültige Anlageentscheidung treffen.

CREDIT SUISSE 

Erstklassige Immobilien bleiben sichere Werte

Robert Rackind

Asset Management
Leiter Global Real Estate

Liebe Leserinnen und Leser

In den vergangenen Jahren durchlief der Schweizer Immobilienmarkt einen noch nie da gewesenen Wachstumszyklus. Mit der Zinswende findet nun ein Prozess der Normalisierung statt. Preiskorrekturen bei Wohneigentum und Wohnrenditeliegenschaften dürften bei uns jedoch überschaubar ausfallen. In diesem Sinne erleben wir in der Schweiz nach dem Boom eine weiche Landung.

Wir sind überzeugt, dass die Aussichten für Immobilienanlegerinnen und -anleger auch in Zukunft gut sind: Eine detaillierte Einschätzung des Anlegerpotenzials bieten wir Ihnen mit unserer [Immobilienstudie 2023](#).



In den nächsten Monaten kann das Wachstum der Mietzinse die Inflation, steigende Zinssätze, sinkende Renditen und tiefere Bewertungen auch in der Schweiz nicht vollumfänglich ausgleichen. Doch mit dem erwarteten Rückgang der Inflation werden sich die globalen Immobilienwerte stabilisieren. Wir sind optimistisch und gehen davon aus, dass mittel- sowie langfristig Immobilien an attraktiven Standorten, die den ESG¹-Standards entsprechen und die Bedürfnisse der Nutzerinnen und Nutzer befriedigen, zu den Gewinnern auf den globalen Immobilienmärkten gehören. Wie ich die Entwicklungen in der Schweiz und auf den internationalen Immobilienmärkten einschätze, verrate ich Ihnen im Interview.

Unser internationales Research widmet sich unter anderem der Frage nach dem optimalen Zeitpunkt für Anlegerinnen und Anleger, in den nächsten Immobilienzyklus einzusteigen. Nur so viel sei hier schon verraten: Es könnte 2023 sein.

Der Onlinehandel boomt auch nach Abklingen der Pandemie. Eine Einschätzung des Anlegerpotenzials beim Megatrend Logistik finden Sie in dieser Ausgabe von Novum ebenso wie die Vorstellung einer nachhaltigen Vorzeigeüberbauung in Schaffhausen und das Porträt einer Fondsmanagerin, die ihre anspruchsvolle Aufgabe dank flexibler Arbeitsmodelle der Credit Suisse auch nach der Familiengründung ausüben kann.

Ich wünsche Ihnen eine gute Lektüre.

Robert Rackind
Leiter Global Real Estate

¹ESG steht für Umwelt (Environmental), Soziales (Social) und Unternehmensführung (Governance). Weitere Informationen zu den ESG-Anlagekriterien und den nachhaltigkeitsbezogenen Aspekten des Fonds finden Sie in den rechtlichen und regulatorischen Dokumenten des Fonds (wie z. B. im Prospekt) und unter [credit-suisse.com/esg](https://www.credit-suisse.com/esg). Neben den Nachhaltigkeitsaspekten sollten bei einer Anlage im Fonds auch alle Ziele und Merkmale des Fonds berücksichtigt werden, die im Prospekt beschrieben sind oder in den Informationen, welche den Anlegern gemäss den geltenden Vorschriften zur Verfügung gestellt werden müssen.



Immobilien Schweiz 2023: Back To Normal

Im Spannungsfeld zwischen Zinswende und Verknappung zeigt unsere Studie zum Immobilienmarkt auf, wo sich jetzt Chancen eröffnen.

[Zum Artikel →](#)

Attraktivität verspricht Renditen

Angebot und Nachfrage entscheiden: Diese Immobilien entwickeln sich global überdurchschnittlich. Robert Rackind, Leiter Global Real Estate, im Interview.

[Zum Artikel →](#)

2023: Der optimale Moment für den Einstieg?
Research International →

Immobilienanlageprodukte für private und qualifizierte Anleger:

Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus
Porträt einer Fondsmanagerin:
Karriere dank flexibler Arbeitsmodelle →

Credit Suisse Real Estate Fund Green Property
Breitpark: Nachhaltigkeit und hohe Lebensqualität →

Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus
Logistik- und Industrieimmobilien:
perfekte Kombination →

Produktübersicht →

Immobilienmarkt Schweiz 2023: Im Zeichen von Zinswende und Knappheit

Mietwohnungen wie hier im Bild erfreuen sich auch 2023 einer hohen Nachfrage. Die Mieten dürften steigen, während die Zahl der leer stehenden Wohnungen sinken wird. Petit-Lancy, Chemin de Surville – City Pop im Besitz des CS REF LivingPlus.

Der Wind auf dem Schweizer Immobilienmarkt hat gedreht: Mieterinnen und Mieter sowie Eigentümerinnen und Eigentümer sind mit steigenden Kosten konfrontiert und auch für Anlegerinnen und Anleger verlieren Immobilien an Glanz. Die Zinswende hat den Superzyklus für Immobilien beendet. Anders als im Ausland durchläuft der Schweizer Immobilienmarkt jedoch nur einen Prozess der Normalisierung – man kann auch von einer weichen Landung sprechen. Doch die höheren Zinsen stellen eine grosse Herausforderung dar. In Zukunft ist mit Preiskorrekturen sowohl beim Wohneigentum wie auch bei Wohnrenditeliegenschaften zu rechnen. Diese dürften aufgrund positiver Entwicklung der Nutzermärkte aber überschaubar ausfallen.

Fredy Hasenmaile

Leiter Real Estate Economics

Sofern dieses Material Aussagen zur Zukunft enthält, sind diese Aussagen zukunftsgerichtet und bergen daher diverse Risiken und Ungewissheiten. Sie sind keine Garantie für zukünftige Ergebnisse.

Ende des Booms ohne harte Landung

Seit der Zinswende sind Immobilienanlagen nicht mehr alternativlos. Die Renditedifferenz zwischen Immobilienanlagen und 10-jährigen Schweizer Staatsanleihen ist stark gesunken und liegt aktuell unter dem langjährigen Durchschnitt. Je nach Inflationserwartungen einer Anlegerin oder eines Anlegers ist der Rückgang der realen Renditedifferenz jedoch weniger gross, da Immobilien einen partiellen (Wohnliegenschaften) oder sogar weitgehenden Inflationsschutz (Geschäftsliegenschaften) bieten.

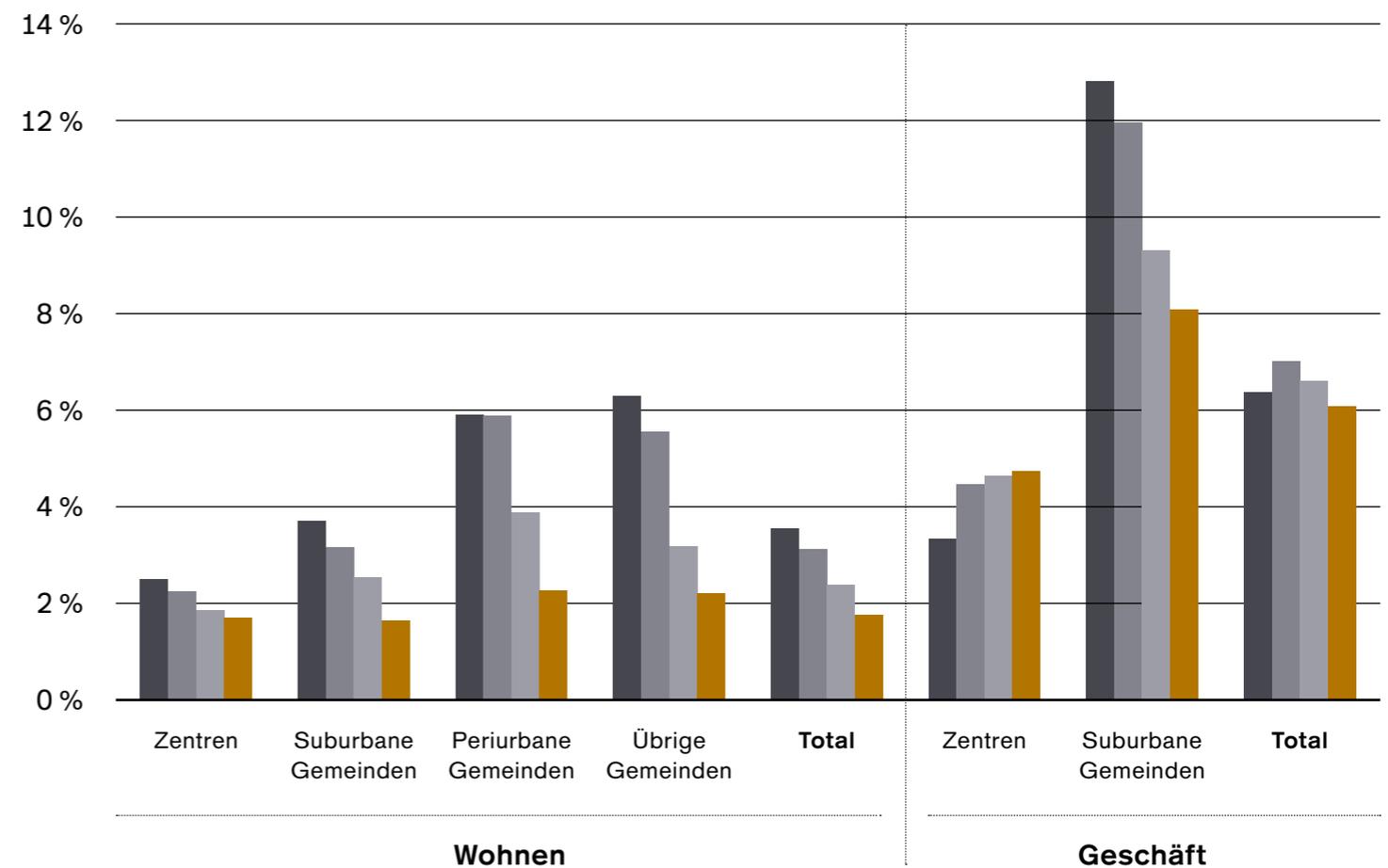
Den Nimbus der Alternativlosigkeit haben Immobilienanlagen dennoch verloren. Zu erwarten ist, dass 2023 steigende Diskontierungssätze zur neuen Realität werden und damit die Bewertungen von Renditeliegenschaften unter Druck setzen. Diesem Druck können die Bewertungen besser widerstehen, wenn gleichzeitig der Nettomiettertrag steigt. Vor allem bei den Wohnrenditeliegenschaften sind die Aussichten diesbezüglich gut, denn die Verknappungstendenzen im Mietwohnungsmarkt schlagen sich bereits in deutlich steigenden Angebotsmieten nieder.

Diese Marktentwicklung kommt auch in den Portfolios institutioneller Anleger zum Ausdruck, wo sich die grösstenteils leerstandsbedingten Mietertragsausfälle innerhalb von nur drei Jahren halbiert haben (s. Abbildung rechts). Dank der im Juni erwarteten erstmaligen Erhöhung des Schweizer Referenzzinssatzes kann zudem auch ein Teil der steigenden Fremdkapitalkosten und der Inflation auf die Mieterinnen und Mieter überwältzt werden. Letztere können diese Zusatzkosten dank des aussergewöhnlich starken Arbeitsmarkts vergleichsweise gut schultern. Insofern schützen die wirtschaftliche Stabilität der Schweiz und die positive Entwicklung der Nutzermärkte Immobilienanlagen vor einer harten Landung – und wir bleiben im Hinblick auf diese Anlageklasse optimistisch.

Stark reduzierter Leerstand, bessere Ertragsaussichten

Mietertragsausfall durch Leerstand
in % der Soll-Mieten

■ 2019 ■ 2021
■ 2020 ■ 2022



Mietermarkt war gestern

Die Mietwohnungsnachfrage hat sich im vergangenen Jahr weiter belebt, unter anderem weil Mieten aktuell wieder günstiger ist als Kaufen. Ausschlaggebend für die höhere Mietwohnungsnachfrage war jedoch der höchste Wanderungssaldo seit acht Jahren. In Anbetracht des ausgeprägten Fachkräftemangels dürften auch in den nächsten Jahren hohe Zuwanderungszahlen zu beobachten sein, und Mietwohnungen werden daher 2023 trotz einer sich eintrübenden Konjunktur gefragt bleiben. Im Kontrast zur regen Wohnungsnachfrage ist die Bautätigkeit allerdings im Mietwohnungssegment weiterhin rückläufig. Eine Trendwende ist hier noch immer nicht absehbar, und in einer Mehrheit der Regionen werden zu wenige Wohnungen gebaut. Rapide sinkende Angebotsziffern und rasch kürzer werdende Insertionszeiten signalisieren klar, dass der Mietwohnungsmarkt Kurs auf einen Vermietermarkt genommen hat. Angesichts der Zinswende und einer hohen Baupreisteuerung ist eine baldige Belebung der Bautätigkeit zudem noch unwahrscheinlicher geworden. Die Leerstände werden folglich 2023 in ähnlichem Tempo weiter sinken, während die Mieten kräftig zulegen dürften.

Wohnmangellage kaum zu vermeiden

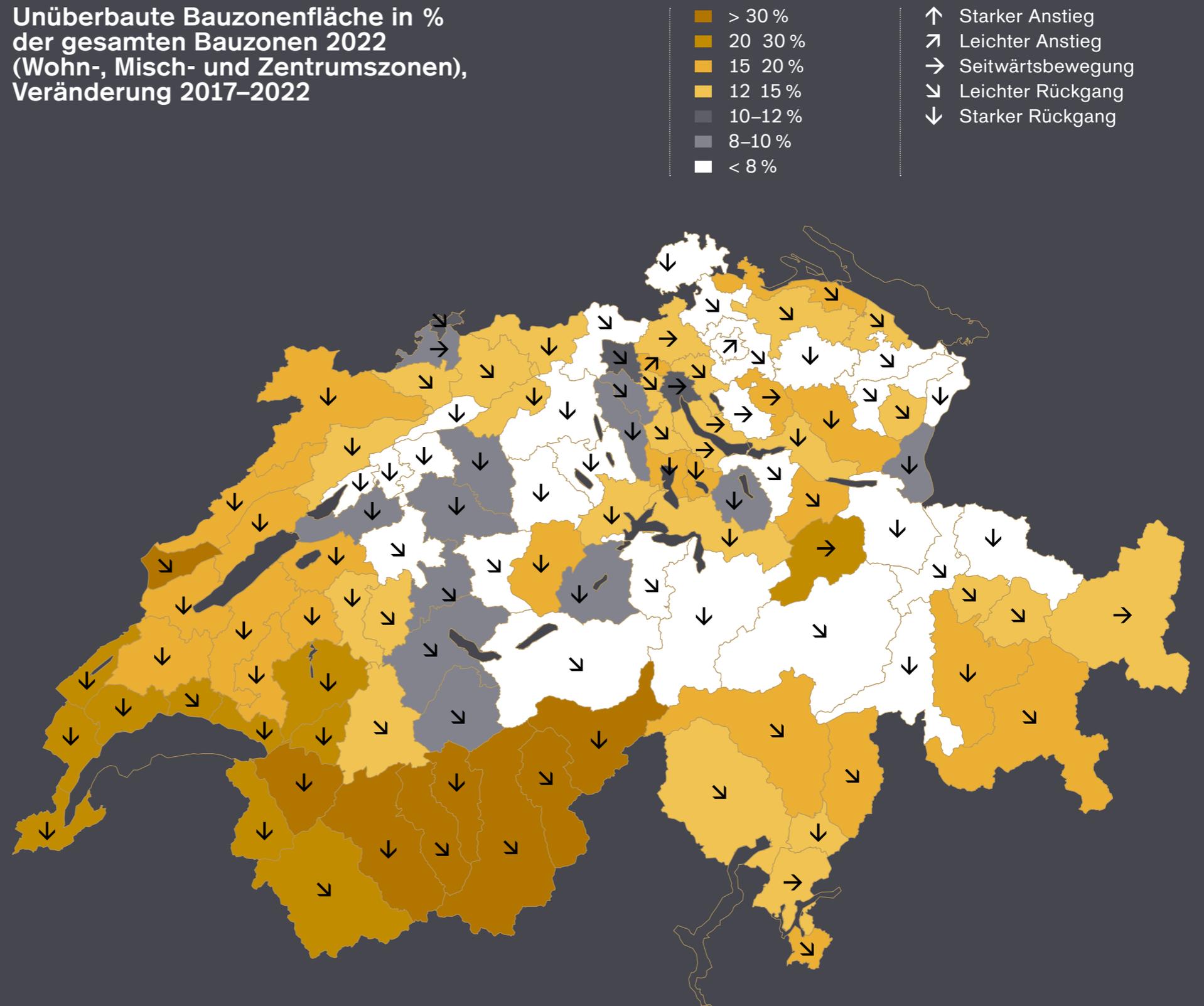
In Rekordzeit hat sich auf dem Schweizer Mietwohnungsmarkt eine Trendwende vollzogen. Anstelle von Überangeboten ist bereits von drohendem Wohnraumangel weit über die Zentren hinaus die Rede. Hauptgrund für die Trendwende ist die Bautätigkeit, die bereits seit 2017 rückläufig ist. Wir sehen die Revision der Raumplanung als Hauptursache. Das revidierte Raumplanungsgesetz erschwert Einzonungen, da sich die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger wiederholt gegen eine weitere Zersiedelung der Schweiz ausgesprochen haben. Folglich sinken die Bauzonenreserven in der ganzen Schweiz (s. [Abbildung](#)). Die Verdichtung, die anstelle von Einzonungen für eine ausreichende Versorgung mit Wohnraum sorgen sollte, wird jedoch breitflächig ausgebremst. Überzogene Einsprachemöglichkeiten, ungelöste Zielkonflikte zwischen Verdichtung einerseits sowie Heimat- und Lärmschutz andererseits und langwierige Bewilligungsprozesse hemmen die Bautätigkeit überall. Flankierende Massnahmen, mit denen die Verdichtung wirkungsvoll unterstützt werden könnte, fehlen oder wirken zu langsam. Um eine ausgewachsene Wohnungsnot noch abzuwenden, wäre ein rasches Handeln notwendig. Doch hierfür müssten Gesetze

angepasst werden, und es würde wohl auch im besten Fall Jahre dauern, bis eine Entlastung spürbar wird.

Der drohende Wohnraumangel wird unweigerlich zu sozialen Spannungen führen und dürfte Forderungen nach einer noch stärkeren Regulierung des Wohnungsmarkts nach dem Muster von Genf und Basel kräftigen Auftrieb verleihen, ob schon entsprechende Verschärfungen das Problem erst recht akzentuieren.

Flächendeckender Rückgang der Bauzonenreserven

Unüberbaute Bauzonenfläche in % der gesamten Bauzonen 2022 (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen), Veränderung 2017–2022



Quellen Bundesamt für Raumentwicklung, Credit Suisse, geostat. Daten per 2022
 Nur für illustrative Zwecke.



Immobilienstudie 2023

Wie wirkt sich die Zinswende auf den Immobilienmarkt in der Schweiz aus? Lohnt es sich heute noch, eine Immobilie zu kaufen? Oder ist Mieten mittlerweile günstiger? Die Immobilienstudie 2023 der Credit Suisse gibt Einblick in den Immobilienmarkt der Schweiz.

Download →

Quelle Credit Suisse,
Schweizer Immobilienmarkt 2023.
Daten per März 2023

Meilenstein bezüglich Nachhaltigkeits-Transparenz

Anlegerinnen und Anleger verlangen immer präzisere Informationen und wollen verschiedene Anlageprodukte nicht nur bezüglich Rendite oder Risiken, sondern auch bezüglich Nachhaltigkeit miteinander vergleichen können. Der Trend im Nachhaltigkeitsreporting geht heute daher in Richtung direkter Offenlegung von Umweltkennzahlen, wie zum Beispiel Energieverbrauch oder Treibhausgasemissionen. Im letzten Jahr haben die Verbände AMAS (Asset Management Association Switzerland) und KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen) ihre Mitglieder zur Veröffentlichung der wichtigsten Kennzahlen in den Jahresberichten von Immobilienfonds und Immobilien-Anlagestiftungen mit Abschlussdatum ab Ende 2023 verpflichtet bzw. aufgefordert. Allerdings ist die Berechnung dieser Kennzahlen alles andere als einfach. Für dieselben Liegenschaften können unterschiedliche Werte resultieren, je nach Berechnungsmethodik. Eine Standardisierung ist daher nötig.

Der Non-Profit-Verein REIDA (Real Estate Investment Data Association) hat sich dieser Aufgabe angenommen und einen Standard für die Ermittlung der wichtigsten umweltrelevanten Kennzahlen im Immobilienbereich erarbeitet. Nach diesem REIDA-Standard wurde im Jahr 2022 erstmals ein einheitliches Benchmarking mit 3984 Bestandsliegenschaften bzw. 36 Immobilienportfolios durchgeführt, die total über knapp 23 Millionen Quadratmeter Energiebezugsfläche verfügen. Der neue Reportingstandard erlaubt interessante Vergleiche und erlaubt, Erkenntnisse zu gewinnen, welche Massnahmen den Weg zu Netto-Null möglichst renditeschonend ebnen.



Möchten Sie mehr Artikel wie diesen lesen? Dann geben Sie uns [hier](#) Ihr Feedback!



«Immobilien bleiben eine erstklassige Anlage»

Interview mit Robert Rackind

Leiter Global Real Estate

Kurzfristig führen steigende Zinssätze bei vielen Immobilien zu Renditeeinbussen. Mittel- und langfristig sollten sich indes zweckorientierte Immobilien, die für die künftigen Bedürfnisse der Nutzerinnen und Nutzer gut gerüstet sind, wieder überdurchschnittlich entwickeln, erklärt Robert Rackind. Er ist seit Mitte 2022 Leiter Global Real Estate bei Credit Suisse Asset Management (CSAM).

Herr Rackind, die Finanzmärkte waren in Aufruhr, als Sie Ihre Tätigkeit bei CSAM angetreten haben. Welches waren die ersten Aufgaben, die Sie im Sommer 2022 in Angriff nahmen?

Robert Rackind: Meine Arbeit ist anspruchsvoll, bereitet mir aber auch viel Freude. Der Erfolg eines Unternehmens basiert hauptsächlich auf seiner Unternehmenskultur und seinen Mitarbeitenden. Aus diesem Grund wollte ich zuerst das Team kennenlernen. Ich war sehr erfreut, auf hoch motivierte kompetente Leute zu treffen. Danach musste ich verstehen, wie die Organisation funktioniert und sowohl intern als auch extern mit ihren Anspruchsgruppen interagiert.

Welche Ziele haben Sie sich gestellt?

Mein vorrangiges Ziel besteht darin, die Wertentwicklung für unsere Anlegerinnen und Anleger zu steigern und unser Geschäft in einem sich schnell verändernden Wirtschafts- und Immobilienumfeld auszubauen und zukunftsfähig zu machen. Dazu gehört auch der Aufbau einer Plattformstruktur, die die Erwartungen unserer Anlegerinnen und Anleger im nächsten Konjunkturzyklus erfüllt. Um unsere Ziele gemeinsam zu erreichen, müssen wir schonungslos ehrlich und selbstkritisch sein und uns darauf

konzentrieren, die Trends auf dem Immobilienmarkt zu antizipieren. Nur so können wir dem Markt immer einen Schritt voraus sein. CSAM hat dies mit der frühzeitigen Anpassung unserer Immobilien an ESG-Anforderungen eindrucksvoll vorgemacht. Als gebürtigem Briten sagt man mir manchmal, die Schweiz sei «anders» und globale Ereignisse hätten hier andere Auswirkungen als in London oder New York. Dazu kann ich nur sagen: Zahlen sind Zahlen, und Nutzer-trends sind weltweit gleich. Ich bin daher zuversichtlich, dass wir unsere Ziele erreichen werden.



**Um unsere
Ziele gemeinsam
zu erreichen,**

**müssen wir schonungslos ehrlich
und selbstkritisch sein und uns darauf
konzentrieren, die Trends auf dem
Immobilienmarkt zu antizipieren. Nur so
können wir dem Markt immer einen
Schritt voraus sein.**

»

Wie beurteilen Sie die Aussichten für Immobilienmärkte weltweit?

Immobilien bleiben eine erstklassige Anlage. Kurzfristig werden Mietzinswachstum und Inflation steigende Zinssätze, sinkende Renditen und rückläufige Bewertungen nicht vollständig ausgleichen können. Mittel- und langfristig stehen globalen Immobiliensektoren, welche die Bedürfnisse der Nutzerinnen und Nutzer erfüllen, jedoch gute Zeiten bevor. Ich bin auch optimistisch gestimmt, was die Zukunft betrifft, sobald die Auswirkungen steigender Zinsen erst den Bewertungszyklus durchlaufen haben. Das Mietzinswachstum bei Premium-Immobilien wird sich wieder einstellen – aus dem einfachen Grund, weil das Angebot in diesem Zyklus streng kontrolliert wurde. Wir haben grösstenteils eine begrenzte spekulative Konstruktion und dementsprechend begrenzte Leerstände. Die Welt verändert sich – Homeoffice-Arbeit hat sich etabliert. Immobilien an attraktiven Standorten, die die aufsichtsbehördlichen ESG-Anforderungen erfüllen, zählen in Zukunft zu den Gewinnern.

Steigende Zinsen und Inflation erhöhen den Druck auf die globalen Immobilienpreise. In welchen Sektoren ist nicht mit Wertverlusten zu rechnen?

Mittelfristig wird die Inflation etwas sinken, und die Immobilienwerte werden sich stabilisieren. Die Märkte mit der höchsten Liquidität und Transparenz – die USA und das Vereinigte Königreich – werden sich am schnellsten erholen. Einige Sektoren werden jedoch

einen geringfügigen Wertrückgang verzeichnen, gefolgt von einer Aufwertung dank des Mietzinswachstums. Immobilien, für die keine Nachfrage besteht, werden am stärksten unter Druck geraten. Bei diesen muss mit einem Wertverlust gerechnet werden, bis sie einen alternativen Nutzungswert erzielen. Es wird viele «gestrandete» Immobilien geben, die nicht verkauft oder einer neuen Nutzung zugeführt werden, bis ein derart drastischer Wertverlust eingetreten ist.

Wie schätzen Sie die Situation in der Schweiz ein?

Die Schweiz ist nicht immun gegen globale Trends. Ich sehe einen langsamen, leichten Rückgang der Immobilienwerte bei zunehmender Inflation und steigenden Zinssätzen. Ich kann nicht sagen, wie stark der Rückgang sein wird, aber ich bin überzeugt, dass dies bei «Two-Flats» (Häuser mit zwei Wohneinheiten) und anderen Sekundärimmobilien, vielleicht auch bei Premium-Immobilien, der Fall sein wird. Wenn die Schweizerische Nationalbank den Leitzins erhöht, haben Anlegerinnen und Anleger zwei Möglichkeiten: Entweder sie akzeptieren niedrigere Renditen durch Beibehaltung der aktuellen Preise oder sie drücken den Marktpreis nach unten, bis sich die risikoangepassten Renditen im Verhältnis zum neuen Leitzins/Finanzierungszins normalisieren. Sicher ist jedoch, dass der Markt eine langsame und schmerzhaftes Bewertungsanpassung vornehmen muss, bevor – hier wie auch in anderen europäischen Ländern – die Liquidität zurückkehrt und sich die Bewertungen stabilisieren.

« Die Schweiz ist nicht immun gegen globale Trends.»

Ich sehe einen langsamen, leichten Rückgang der Immobilienwerte bei zunehmender Inflation und steigenden Zinssätzen.

»



Robert Rackind ist seit Juni 2022 Managing Director und globaler Leiter Real Estate bei Credit Suisse Asset Management in Zürich. Er verfügt über mehr als 30 Jahre Erfahrung in der Immobilienbranche. Rob Rackinds Erfahrung umfasst sowohl den Bereich Bottom-up-Direktimmobilien als auch den Bereich Top-down-Financen. Er war in leitenden Managementpositionen für führende globale Immobilienunternehmen, in der Immobilienentwicklung und für Private-Equity-Unternehmen tätig.

Die Global-Real-Estate-Einheit der Credit Suisse umfasst sowohl direkte als auch indirekte Immobilienanlagerlösungen. Sie ist der grösste Direkt-Immobilienanlageverwalter in der Schweiz und zählt mit einem verwalteten Vermögen von rund CHF 40 Mia. zu den 15 Spitzenunternehmen weltweit.

Rob ist britischer Staatsbürger und hat einen Bachelor of Science in Valuation & Estate Management von der University of the West of England in Bristol.

Was ist Ihrer Meinung nach derzeit die attraktivste Immobilienkategorie für Anlegerinnen und Anleger?

Ich bevorzuge keinen bestimmten Sektor. Vielmehr erkenne ich eine Reihe von Trends, die meiner Meinung nach besser abschneiden werden als andere. Büros mit einem ESG-Standard von Netto-Null-CO₂ sind einer davon. Sie werden in Zukunft zu den bevorzugten Liegenschaften gehören und ein besseres Mietzinswachstum als Liegenschaften ohne ESG-Standard generieren. Mehrgenerationenwohnungen zur Miete werden in den kommenden Jahren ebenfalls stärker nachgefragt sein. Das Zusammenleben von Personen unterschiedlicher Altersgruppen bietet generationenübergreifende familiäre Unterstützung. Ältere Menschen profitieren von einem sozial unterstützenden Umfeld und Familien von der Kinderbetreuung durch Seniorinnen und Senioren. Diese Anlageklasse erlebt gerade einen Aufschwung, nicht zuletzt aufgrund der Tatsache, dass junge Familien sich kaum ein eigenes Heim leisten können und die ältere Generation länger aktiv ist.

Wie gehen Sie bei der Auswahl der richtigen Liegenschaften für die Portfolios vor?

Wir stützen uns auf einen Top-down-Ansatz und verwenden ökonomische Prognosen und Modelle. Diese helfen uns zu verstehen, was das Wirtschaftswachstum und damit die Nachfrage nach Immobilien antreibt. Danach benötigen wir Bottom-up-Immobilienenerfahrung, um Chancen zu identifizieren und

richtig zu klassifizieren. Hier setzen wir auf das Know-how unserer lokalen Experten. Sie können die Aussichten einer Immobilie einer sehr lokalen Anlageklasse am besten beurteilen. Erfolg ist im Wesentlichen eine Kombination aus Erfahrung in diesem Geschäft und der Kenntnis davon, wie Wert geschaffen wird – manchmal ist dies eine Kunst, manchmal eine Wissenschaft.

Bei Global Real Estate sind Sie für Vermögenswerte im Wert von rund CHF 42 Milliarden verantwortlich. Wie schaffen Sie es, angesichts eines ungünstigen Umfelds gut zu schlafen?

In meiner gesamten Laufbahn hatte ich mit volatilen Märkten in turbulenten Zeiten zu kämpfen. Zum Glück ist diese Tätigkeit auch meine Leidenschaft. Wer möchte nicht gerne ein Dach über dem Kopf haben? Für uns Menschen sind Immobilien Teil unseres Alltags. Wenn ich dazu beitragen kann, die Wertentwicklung der Portfolios mitzugestalten und die Renditen für unsere Anlegerinnen und Anleger unabhängig von der Marktlage zu maximieren, schlafe ich nachts tief und fest – auch wenn ich hin und wieder aufwache und mir den Kopf zerbreche, weil ich gerade ein Problem zu lösen habe.



Möchten Sie mehr Artikel wie diesen lesen? Dann geben Sie uns [hier](#) Ihr Feedback!

2023

Entwicklung des Immobilien- markts

Immobilienmärkte sind zyklischer Natur, und sie schwanken zwischen lokalen Spitzen und lokalen Tiefpunkten. Das zweite Halbjahr 2022 war für viele Anlegerinnen und Anleger sicherlich schwierig, allerdings sind erste Anzeichen für den Tiefpunkt auszumachen.

Key Takeaways

Olafur Margeirsson

Leiter Global Real Estate Research



Im zweiten Halbjahr 2022 kam es zu Korrekturen bei den Immobilienkapitalwerten, da die Zunahme der Mieten nicht ausreichte, um die durch die gestiegenen Zinssätze bedingten höheren Renditen auszugleichen.



Inzwischen sind erste Anzeichen einer Stabilisierung der Renditen zu erkennen, was darauf hindeutet, dass wir uns in bestimmten Märkten dem Tiefpunkt des Kapitalwertzyklus nähern.



Wir halten an unserer Einschätzung fest, dass das zweite Halbjahr 2023 Immobilienanlegerinnen und -anlegern eine einmalige Gelegenheit bieten dürfte, nahe am Tiefpunkt des Zyklus zu investieren.

Harte Zeiten währen nicht ewig

2022 war für Anlegerinnen und Anleger kein leichtes Jahr. Angesichts der zunehmenden Inflation, die durch eine Symphonie von Lieferkettenproblemen, den Krieg in der Ukraine sowie grosszügige fiskalische und monetäre Unterstützung angeheizt wurde, verstärkten die Zentralbanken ihren Kampf gegen die steigenden Preise. Seit den Zeiten von Paul Volcker an der Spitze der US-Notenbank war es zu keiner so starken Erhöhung der inländischen Leitzinsen innerhalb eines so kurzen Zeitraums gekommen: 425 Basispunkte in einem Jahr. Andere Zentralbanken sorgten mit Zinsanhebungen für eine vergleichbare Dynamik – etwas, mit dem viele Anlegerinnen und Anleger nach mehr als einem Jahrzehnt der «Lowflation» nicht vertraut waren.

Aktien- und Anleihenmärkte gaben nach, und – typischerweise – auch die Immobilienmärkte, wenn auch mit einer Verzögerung. In unserem Newsletter «Real Estate Strategies» vom Juli 2022 waren wir von einem Anstieg der Kapitalisierungssätze in mehreren Marktsegmenten um 50 bis 75 Basispunkte bis Mitte 2023 ausgegangen. Während Zeitpunkt und Richtung zutrafen, fiel Letztere indessen umfangreicher und heftiger aus, als wir erwartet hatten.

Die Kapitalwerte von Immobilien stehen unter Druck, obwohl sie in vielen Märkten, wie z. B. der Logistik, durch ein gesundes Mietwachstum gestützt werden. Wichtig ist jedoch, dass wir nun die ersten Anzeichen einer Stabilisierung der Immobilienkapitalwerte erkennen können: Der Tiefpunkt des Kapitalwertzyklus scheint sich abzuzeichnen.

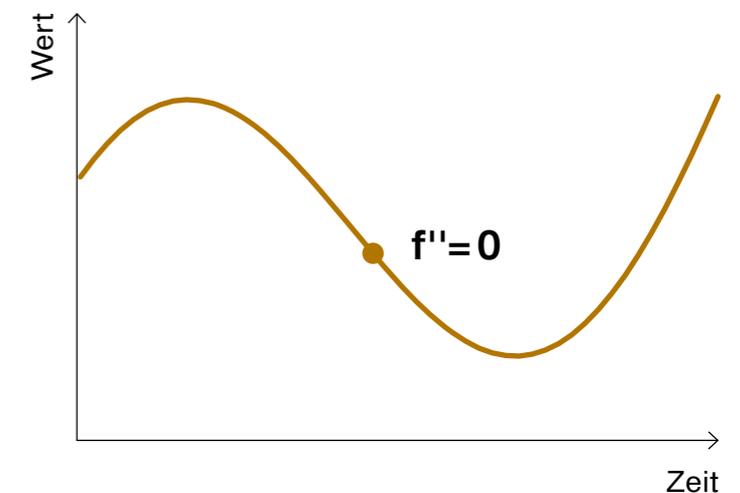
Haben wir den Wendepunkt bereits überschritten?

Ein Wendepunkt ist ein Punkt auf einer Kurve, an dem sich das Vorzeichen der Krümmung ändert. Mathematisch gesehen ist dies der Punkt auf einer Kurve, an dem die zweite Ableitung der Funktion, die die Kurve bildet, gleich Null ist ($f''=0$). Die Abbildung rechts zeigt als Beispiel den Wendepunkt vor einem lokalen Tiefpunkt.

Die Märkte sind zyklischer Natur und schwanken zwischen lokalen Spitzenwerten und lokalen Tiefpunkten. Die Einschätzung, ob der Wendepunkt im Immobilienkapitalwert-Zyklus überschritten ist, gibt uns einen Hinweis darauf, wie weit wir noch vom lokalen Tiefpunkt entfernt sind. Preisindikatoren, die auf Spreads basieren, zeigen beispielsweise, dass der Markt nach wie vor unter Stress steht. Sie sind indessen weniger angespannt als noch vor einigen Monaten, was darauf hindeutet,

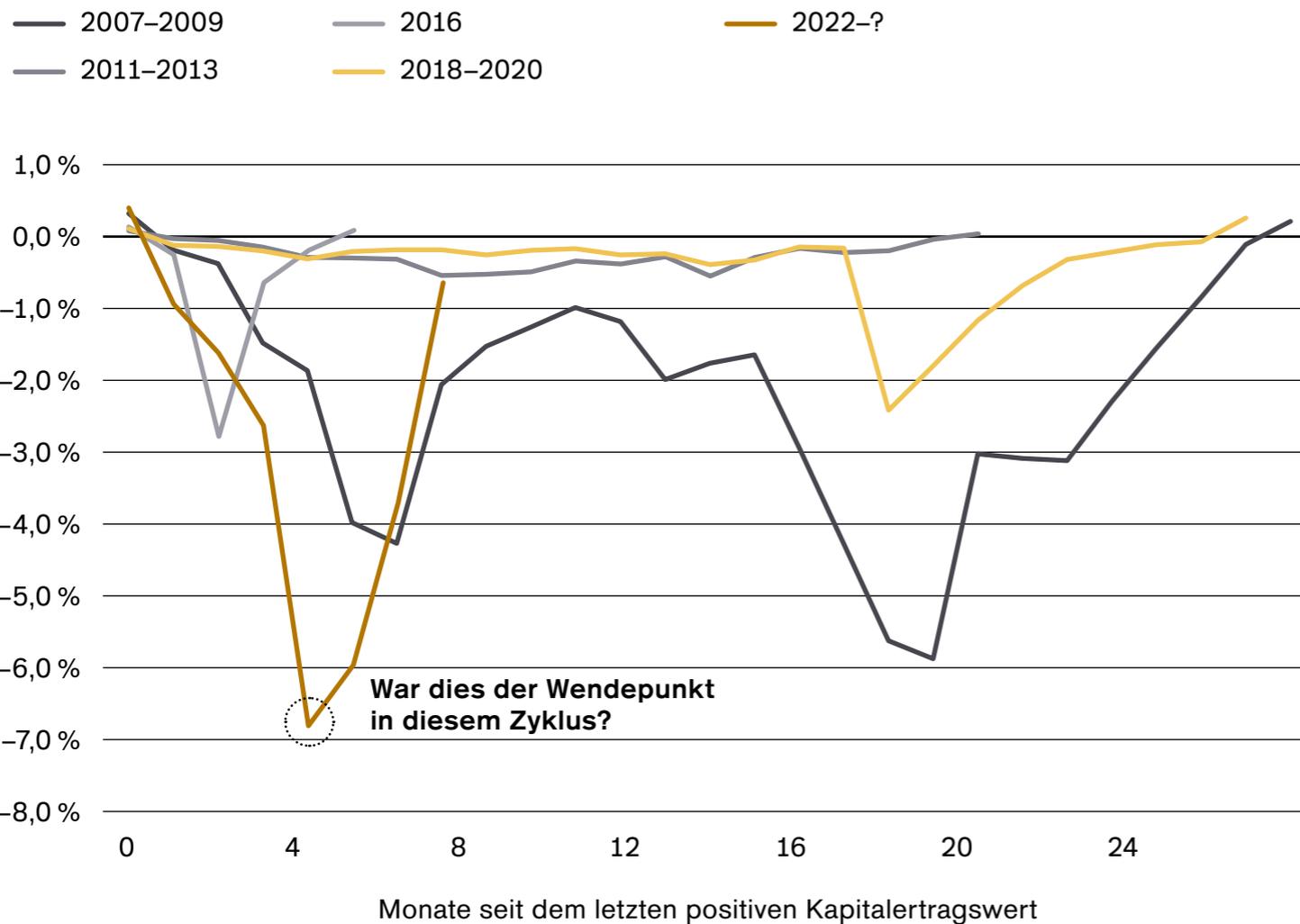
dass das hohe Zinsniveau immer noch auf den Kapitalwerten lastet, aber der Druck nachlässt. Auf diesen sowie weitere Indikatoren stützen wir uns ab bei Entscheidungen zum Beispiel über die Kapitalallokation in der Anlageklasse insgesamt oder im Markt und ob wir einen bestimmten Vermögenswert kaufen, halten oder verkaufen.

Wendepunkt vor einem lokalen Tiefpunkt



Quelle Credit Suisse.
Nur zur Veranschaulichung.

Veränderungen der Kapitalwerte im Monatsvergleich, britischer Gewerbeimmobilienmarkt insgesamt (alle Objekte)



Nehmen wir das Vereinigte Königreich zur Veranschaulichung. Der Einbruch der Werte am britischen Immobilienmarkt im Jahr 2022 war heftig: Die jährliche Gesamtrendite im Vereinigten Königreich liegt bei nahezu -12% auf der Ebene sämtlicher Immobilien (Stand Januar 2023). Die Abbildung links zeigt, dass dieser Abschwung stärker ausfiel als in der Anfangsphase der globalen Finanzkrise im Jahr 2008.

Allerdings geht aus der Abbildung auch hervor, dass die monatlichen Renditen am britischen Immobilienmarkt zwar noch immer negativ sind, jedoch in weitaus geringerer Masse als zuvor. Dies deutet darauf hin, dass sich der Markt zwar noch auf der linken Seite des Tiefpunkts im Kapitalwertzyklus zu befinden scheint – die monatliche Veränderung der Kapitalwerte ist nach wie vor negativ –, dass wir aber wahrscheinlich den Wendepunkt überschritten haben, denn die Veränderung der Kapitalwerte ist weniger negativ als zuvor.

Quellen MSCI, Credit Suisse
 Letzter Datenpunkt: Januar 2023
 Nur zur Veranschaulichung.

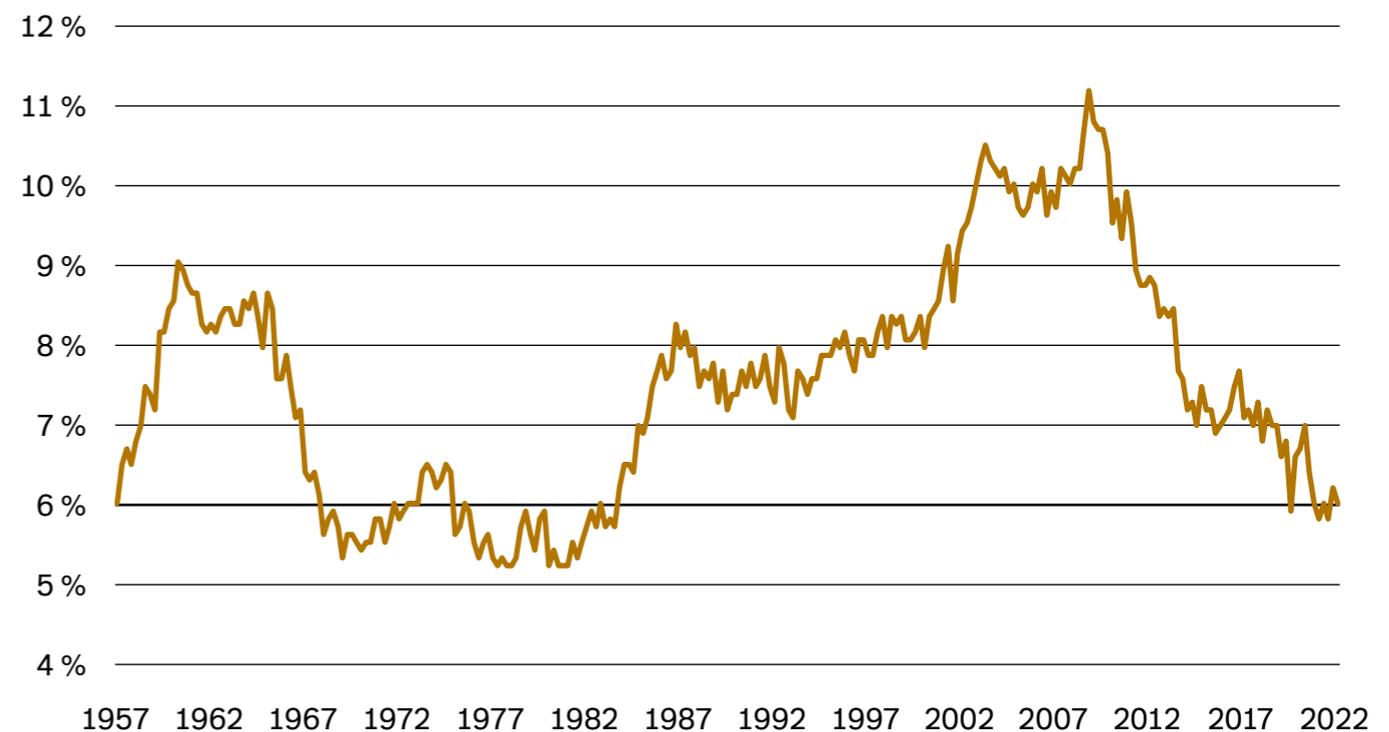
2023 dürfte der optimale Einstiegs- punkt in diesen Zyklus sein

Die Signale, die vom britischen Gewerbeimmobilienmarkt ausgehen, sind daher ermutigend. Dies gilt insbesondere angesichts der Tatsache, dass der Mietmarkt in vielen Sektoren weiterhin Vertrauen verbreitet. Und dies ist nicht nur im Vereinigten Königreich der Fall. So lag das Wachstum der Logistikmieten in den grössten europäischen Märkten im Jahr 2022 bei ~ 10–25 %, darunter 20 % im

Vereinigten Königreich. Darüber hinaus stiegen die Premium-Büromieten an vielen Märkten um ~ 5–10 %. Die Mieten stehen zwar nicht mehr so stark unter Druck, dennoch gehen wir davon aus, dass das Mietwachstum an verschiedenen Märkten, in denen ein Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage besteht, anhalten wird. Dies gilt für die Logistik, aber auch für Premium-Büros (die knapp sind, während bei Sekundärbüros ein Überangebot besteht), Wohnimmobilien (einschliesslich

Studentenwohnungen) und sogar für ausgewählte Einzelhandelsmärkte, die bereits vor der Pandemie einen Preis-anpassungstrend erlebt hatten. Ein Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage ist auch auf anderen Märkten leicht festzustellen, beispielsweise in den USA, wo die Leerstandsquoten bei Mietwohnungen die niedrigsten Werte seit über drei Jahrzehnten aufweisen (siehe Abbildung unten).

US-Mietleerstands- quote zeigt historisch knappen Bestand



Quellen US Census Bureau, St. Louis Federal Reserve
 Letzter Datenpunkt: Q4 2022
 Nur zur Veranschaulichung.

Global Real Estate Strategies

Die zweimal jährlich veröffentlichten Global Real Estate Strategies geben die neusten Entwicklungen in der Immobilienbranche und empfohlene Anlagestrategien preis.

Download →

Allerdings stehen die Kapitalwerte an vielen Märkten noch immer unter Druck. Die Fremdkapitalkosten sind unverändert hoch, während die Spreads zwischen Mietrenditen und Zinskosten gering sind. Und obwohl sich die wirtschaftlichen Aussichten verbessert haben, befinden wir uns immer noch auf einem niedrigen Wachstumsniveau, bei dem Abwärtsrisiken nicht ignoriert werden sollten.

Die Weichen sind somit gestellt, was die Aussichten für das Wachstum des Kapitalwerts angeht: eine deutliche Verbesserung gegenüber der Situation noch vor wenigen Monaten. Es wäre indes verfrüht, bereits Entwarnung zu geben. Nach wie vor ist eine sorgfältige Marktauswahl geboten, zumal die einzelnen Marktzyklen divergieren. Die Zusammenarbeit mit lokalen Partnerinnen und Partnern, die sich mit der lokalen Wirtschaft, den Vorschriften und den Vermietungstrends auskennen, ist bei der Auswahl der richtigen Objekte an Märkten, die uns attraktiv erscheinen, weiterhin zentral.

In unserem letzten Global-Real-Estate-Strategies-Newsletter, den wir im Dezember 2022 veröffentlichten, vertraten wir die Ansicht, 2023 habe das Potenzial, ein interessantes Jahr für Value-Add-Investoren

zu werden, da trotz höherer Zinsen zahlreiche Möglichkeiten bestehen. Wir halten an dieser Einschätzung fest. Ein Grund dafür ist die Beschleunigung langfristiger Megatrends, die unsere Volkswirtschaften und damit auch die Immobilien, die diese Wirtschaft beherbergen, verändern. Dazu gehören die Arbeit im Homeoffice, die Energieeffizienz, die anhaltende, aber stärker verstreute Urbanisierung, die zunehmende Bedeutung des E-Commerce und das Nearshoring industrieller Lieferketten, was nicht zuletzt auf geopolitische Veränderungen zurückzuführen ist. Ein weiterer Grund, warum 2023 ein guter Einstiegspunkt für wertorientierte Anlegerinnen und Anleger sein könnte, ist die offensichtliche Stabilisierung im kurzfristigen Zyklus: Der Tiefpunkt könnte im Jahr 2023 für mehrere Märkte erreicht sein. In unserer nächsten Ausgabe von «Real Estate House View», die im April erscheint, werden wir dieses Thema näher beleuchten.



Möchten Sie mehr Artikel wie diesen lesen? Dann geben Sie uns [hier](#) Ihr Feedback!

CS REF LivingPlus

«Die Flexibilität
der Credit Suisse
war für meine
Karriere match-
entscheidend»

Sie ist der Credit Suisse dankbar dafür, dass sie als Mutter nicht auf ihre Karriere verzichten musste. Jessica Lindauer verwaltet heute als Fondsmanagerin über 130 Immobilien im Wert von CHF 4 Mia.

Key Takeaways



Die Bevölkerung wird immer älter und die Baby-boomer kommen ins Pensionsalter. Entsprechend nimmt die Nachfrage nach flexiblen Wohnformen im Alter zu.



Der CS REF LivingPlus investiert entlang dieses demografischen Trends und hält zukunftssträchtige Wohnimmobilien für Seniorinnen und Senioren im Portfolio.



Im Alter steht der soziale Aspekt besonders im Fokus. Die neuen Wohnformen sind eine Investition in das Wohl der älteren Generation und gegen die Einsamkeit.



Zum über CHF 3 Mia. grossen Fonds gehören 101 Immobilien mit unterschiedlichen Wohnformen, wie Alters- und Pflegeheime, aber auch altersdurchmischte Siedlungen.



Die durchschnittliche Mietrestlaufzeit (WAULT) beträgt 12,5 Jahre und die Mietausfallrate ist bei 2,61 % auf einem sehr tiefen Stand. Darüber hinaus schüttet der Fonds konstant CHF 3,60 pro Anteil aus.



Der Fonds zählt bei der Umsetzung viele kompetente Partner, darunter grosse und erfahrene Betreiber wie das Tertianum oder Senevita.

Jessica Lindauer verwaltet mit ihren Fonds CS REF LivingPlus and CS REF Hospitality einen Immobilienwert von rund CHF 4 Milliarden. Neben den spannenden Immobiliendeals, die sie abschliesst, sind vor allem die Menschen, mit denen sie zusammenarbeitet, ihr Highlight im Beruf. Auch nach der Geburt ihres Sohnes musste sie weder bei Familie noch bei Karriere Abstriche machen.

Alles begann 2008 mit dem Credit Suisse Career-Starter-Programm für Hochschulabsolventinnen. Die gebürtige Zürcherin Jessica Lindauer trat bereits direkt nach der Matura und noch während des Masterstudiums der Betriebswirtschaftslehre in die Bankenwelt in Genf, Zürich und London ein.

Vom Private Banking ins Asset Management

Ihre Affinität für Immobilien entdeckte Jessica Lindauer im Private Banking bei der Beratung von Privatpersonen zu Hypothekenkrediten. Von da an war ihr klar, wo sie hinwollte. Sie suchte innerhalb der Bank gezielt eine Abteilung mit Fokus auf Immobilien und startete 2010 im Asset Management der Credit Suisse.

Sie hat keine Berührungssängste. Jessica Lindauer überprüft auf der Baustelle das Einhalten des Zeitplans und den Baufortschritt mit Fachleuten.



Im Akquisitionsteam für Schweizer Immobilien wurde sie als Trainee bereits nach wenigen Wochen ins kalte Wasser geworfen und musste ein potenzielles Investment vor dem Anlagekomitee präsentieren. «Die interessanten Immobilienprojekte und die Dynamik der Verhandlungen haben mir von Anfang an Freude bereitet», sagt die Fondsmanagerin. «Mein Arbeitsalltag ist sehr vielfältig und abwechslungsreich. Wir investieren in die Zukunft und setzen uns mit Lebensformen, Arbeitsmodellen, der Demografie und Städteplanung auseinander. Dabei haben wir den Anspruch, stets am Puls der neusten Trends und Nachhaltigkeitsaspekte zu sein.»

Seit über 13 Jahren ist Jessica Lindauer nun im Bereich Real Estate von Credit Suisse Asset Management tätig. In dieser Zeit ist es ihr gelungen, ein Netzwerk mit langjährigen Weggefährten zu bilden. «Jeder benötigt Vertrauenspersonen in der Arbeitswelt», sagt Jessica Lindauer.



Wichtig ist, dass Frauen

gerade bei Investitionsentscheiden nicht anders wahrgenommen werden als ihre männlichen Kollegen. Unsere Entscheide haben mit Anlagekriterien und nicht mit Persönlichkeit oder Geschlecht zu tun. Wir müssen im besten Interesse der Anlegerinnen und Anleger handeln. Es gibt hier keine Unterschiede im Entscheidungsprozess.

»

Jessica Lindauer

Familiengründung und Karriere in der Immobilienbranche

Als 2014 ihr Sohn zur Welt kam, wechselte sie innerhalb des Transaktionsbereichs in den Immobilienverkauf. Das geringere Pensum war dank strukturierten und planbaren Verkaufsprozessen sehr kompatibel. «Das damalige 60 %-Pensum war ideal für mich und entscheidend für meine Karriere. Ich musste in Bezug auf den Jobinhalt keine Kompromisse machen und erhielt spannende Verkaufsprojekte mit Fokus auf Hotels.»

Für die Fondsmanagerin ist das bis heute ein wichtiger Meilenstein, denn die Flexibilität der Arbeitgeberin gab ihr die Möglichkeit, ihre Karriere weiterzuverfolgen, ohne auf die Zeit mit ihrem Sohn verzichten zu müssen. «Nach vier Tagen Familienzeit habe ich mich richtig auf meinen Arbeitsalltag und meine Kollegen gefreut.» Beides unter einen Hut zu bringen, war aber auch eine Herausforderung. «Die Zeit am Morgen, bis mein Sohn in der Krippe und ich im Büro war, konnte teilweise sehr turbulent sein. Oftmals fühlte es sich an, als wäre schon ein halber Tag vergangen, bevor ich überhaupt an meinem Arbeitsplatz sass», sagt Jessica Lindauer.

Nach sechs Jahren kam die Chance, sich weiterzuentwickeln und den nächsten grossen Schritt in Angriff zu nehmen. 2020 wurde Jessica Lindauer Fondsmanagerin des Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality und des Credit Suisse Real Estate Fund Living-Plus. Heute verwaltet sie ein Portfolio mit über 130 Immobilien, die zusammen einen Marktwert von rund CHF 4 Mia. aufweisen.



Zuhören, argumentieren und zum Wohl der Anlegerinnen und Anleger entscheiden. Für Jessica Lindauer sind diese Eigenschaften nicht an ein Geschlecht gebunden.

Fondsmanagerin hält die Fäden in der Hand

Um das Liegenschaftsportfolio zu verwalten, befindet sich die Fondsmanagerin in regelmässigem Austausch mit den Fachbereichen für die Fonds, bestehend aus Asset Management, Construction, Finance und Transactions, die alle massgebend zum Erfolg beitragen. In ihrer Funktion muss sie die Fäden in der Hand halten, die strategischen Ziele intern wie extern vermitteln und entsprechende Massnahmen zu deren Erreichung festlegen und einleiten.

Die Immobilienbranche ist ein People's Business

Für die Entscheidungen, welche die Immobilienexpertin treffen muss, ist für Jessica Lindauer neben den Inputs und Empfehlungen der Fachbereiche der Austausch mit den Kolleginnen und Kollegen aus dem Fondsmanagement bedeutsam. Als Sounding Board fordern sie Jessica Lindauer in ihren Entscheidungen heraus und man unterstützt sich gegenseitig.

Im Markt eine vertrauenswürdige, integre Partnerin zu sein, ist der Fondsmanagerin sehr wichtig. Denn in der kleinen Schweizer Immobilienbranche kreuzen sich immer wieder die Wege: Ein Käufer kann morgen ein Verkäufer sein, ein Verkäufer ein Mieter und man sitzt plötzlich auf der anderen Seite des Verhandlungstischs. Hier ist Jessica Lindauers ausgeprägtes Gefühl für Menschen ihr Erfolgsrezept.

Corona und Lockdown trafen Teile der Immobilienbranche hart

So ist es nicht erstaunlich, dass während der COVID-19-Pandemie Einzelschicksale mit finanziellen Problemen oder die Schliessung ganzer Betriebe eine grosse Belastung für alle darstellten. «Auch in solchen Situationen muss die Kontinuität des Geschäfts gewährleistet werden, aber solche Krisen gehen einem nahe. Dies war eine der grössten Herausforderungen in meiner Karriere», sagt Jessica Lindauer.

Entscheide haben mit Anlagekriterien und nicht mit Persönlichkeit oder Geschlecht zu tun

Noch immer gibt es nur wenige Frauen im Investitionsbereich der Immobilienbranche. Jessica Lindauer sieht sich aber nicht speziell als Vorbild. «Wichtig ist, dass Frauen gerade bei Investitionsentscheidungen nicht anders wahrgenommen werden als ihre männlichen Kollegen. Unsere Entscheide haben mit Anlagekriterien und nicht mit Persönlichkeit oder Geschlecht zu tun. Wir müssen im besten Interesse der Anlegerinnen und Anleger handeln. Es gibt hier keine Unterschiede im Entscheidungsprozess», erläutert Jessica Lindauer.



Möchten Sie mehr Artikel wie diesen lesen?
Dann geben Sie uns [hier](#) Ihr Feedback!

CS REF Green Property

Kleiner CO₂- Fussabdruck bei konstanten Erträgen

Der Breitipark in Schaffhausen wurde nachhaltig gebaut und bietet hohen Wohnkomfort. Die junge Bausubstanz erwirtschaftet konstante Erträge bei tiefen Unterhaltskosten.

Bei der in dieser Marketingmitteilung beworbenen Anlage handelt es sich um den Erwerb von Fondsanteilen und nicht um den Erwerb von zugrunde liegenden Vermögenswerten. Die zugrunde liegenden Vermögenswerte sind ausschliessliches Eigentum des Fonds. Die Anleger haben während der Laufzeit des Fonds kein Recht auf die Rückgabe ihrer [Aktien/Anteile/Beteiligungen].

Key Takeaways



Fokus auf nachhaltige Liegenschaften an urbanen Standorten in der ganzen Schweiz



Mindestens 75 % der Immobilienanlagen tragen das Gütesiegel greenproperty



Geringer CO₂-Fussabdruck sowohl beim Verbrauch als auch beim Ausstoss



Diversifiziertes Portfolio von rund CHF 3 Mia.¹ mit je einem Drittel Wohnungen und Büros



Die junge Bausubstanz erwirtschaftet konstante Erträge und ermöglicht stabile Ausschüttungen, die in der Schweiz keiner Vermögens- und Ertragssteuer unterliegen

Der CS REF Green Property bietet Personen und Institutionen mit einer Affinität für nachhaltiges Anlegen eine attraktive Anlagemöglichkeit im Immobiliensektor.

Der CS REF Green Property setzt seit seiner Gründung 2009 auf nachhaltige Immobilien. Im Durchschnitt sind die Liegenschaften lediglich neun Jahre alt. Entsprechend gering ist der CO₂-Fussabdruck im Vergleich zu älteren Immobilienanlagen.

Umweltkennzahlen sprechen für sich

Im Jahresbericht 2022 veröffentlichte der CS REF Green Property erstmals die Umweltkennzahlen der Asset Management Association Switzerland (AMAS). Sie zeigen ein klares Bild. Obwohl die vermietbare Fläche (VMF) der fertigen Bauten des Fonds zunahm, konnte der Abdeckungsgrad bei der Verbrauchserfassung um 4 % gesteigert werden.

¹ Verkehrswert der Liegenschaften

AMAS² Umwelt- kennzahlen

Gesamtfläche fertige Bauten (m²)

Massgegebene Fläche (m²)

Abdeckungsgrad

Energieverbrauch (MWh) (Scope 1, 2, 3.13)³

Energie-Intensität (kWh/m²) (Scope 1, 2, 3.13)

Treibhausgasemissionen (t CO₂e) (Scope 1, 2, 3.13)

Emissions-Intensität (kg CO₂e/m²) (Scope 1, 2, 3.13)

Das Wachstum des Fonds führte zwar zu einem höheren Gesamtenergieverbrauch. Die Effizienz konnte jedoch gesteigert werden. Somit reduzierte sich die Energie-Intensität auf 128 kWh pro Quadratmeter. Die Berechnung der Treibhausgasemissionen erfolgt als CO₂-Äquivalent (CO₂e) basierend auf den klimakorrigierten Energieverbrauchswerten der einzelnen Energieträger. Bei der Erhebung zeigt sich das gleiche Bild. Durch den Flächenzuwachs nahmen die Treibhausgase insgesamt zu. Die Emissions-Intensität reduzierte sich jedoch auf 7,7 kg CO₂e pro Quadratmeter.

2020

2021

422'006

432'902

337'118

364'491

80,0 %

84,0 %

43'857

46'603

130

128

2636

2833

7,9

7,7

² Berechnung nach den Vorgaben gemäss AMAS Zirkular 04/2022 vom 31. Mai 2022.

Flächenreferenzgrösse ist die im Immobilienbereich generell ausgewiesene vermietbare Fläche (VMF).

³ Scope 1+2 (Eigentümer), Scope 3.13 (Mieter)

Quelle Credit Suisse. Daten per 31.12.2022

Wer bei hoher Wohn- und Lebensqualität keine Kompromisse eingehen und trotzdem ressourcenschonend wohnen möchte, findet hier sein Zuhause.

Breitipark in 3D



Breitipark vereint soziale und ökologische Aspekte

Dass nachhaltiges Wohnen keine Abstriche beim Wohnkomfort bedeutet, sondern im Gegenteil auch bei der Nutzung alle Erwartungen übertrifft, beweist der Breitipark in Schaffhausen. Der CS REF Green Property investiert in das Neubauprojekt mit sieben Mehrfamilienhäusern rund CHF 78,5 Mio. Dabei handelt es sich um die erste Liegenschaft des Fonds im Kanton. Die Fertigstellung der einzelnen Häuser erstreckt sich vom 1. April 2023 bis zum 1. August 2024. Mit der Überbauung kann der Fonds seinen Wohnanteil erhöhen und die geografische Präsenz in der Ostschweiz weiter stärken.

Nachhaltigkeit ohne Kompromisse bei hoher Lebensqualität

Im Breitipark wohnt man stadtnah in der Natur. Da liegt eine Spritztour durch den nahe gelegenen Wald auf der Hand. Sollte mal die Velokette klemmen, ist dies kein Problem. In der Velowerkstatt stehen die notwendigen Werkzeuge kostenlos zur Mitbenutzung zur Verfügung, um das Problem rasch selbst zu beheben und sich direkt wieder auf den Sattel zu schwingen. Andere Gegenstände lassen sich in der Werkstatt ebenso wieder instand setzen – ganz nach der Devise «Reparieren statt wegwerfen».

Auch Gastfreundschaft wird im Breitipark grossgeschrieben. Kündigt sich ein Besuch für ein paar Tage an, so muss das Sofa nicht zum Bett umfunktioniert werden. Bewohnerinnen und Bewohner können ein Gästezimmer zu günstigen Konditionen buchen und so ihre Lieben für ein paar Tage unabhängig und komfortabel beherbergen. Neben dem Breitipark warten auch die Neubauprojekte in Allschwil und Lugano mit einem Gästezimmer auf.

Quelle <https://www.breitipark-schaffhausen.ch/>

Sofern dieses Material Aussagen zur Zukunft enthält, sind diese Aussagen zukunftsgerichtet und bergen daher diverse Risiken und Ungewissheiten. Sie sind keine Garantie für zukünftige Ergebnisse.

Highlights des nachhaltigen Wohntraums



Velowerkstatt

Reifen pumpen oder die Bremse nachziehen – in der Velowerkstatt stehen dafür sämtliche Utensilien und Werkzeuge zur freien Verfügung.



E-Ladestationen

Sowohl für Vier- als auch für Zweiräder stehen Ladestationen bereit. In der Einstellhalle sind alle Parkplätze mit der Grundausrüstung ausgestattet.



Outdoor-Gym

Die grosszügige Umgebung bietet für Jung und Alt eine Trainingsanlage mit verschiedenen Geräten für einen Workout direkt vor der Wohnungstür.



Gemeinschaftsraum

Feste feiern, wie sie fallen. Im Gemeinschaftsraum findet sich alles Nötige für private oder nachbarschaftliche Anlässe.



Quooker

Kochend heisses oder auf 4° C gekühltes Wasser kommt mit oder ohne Kohlensäure direkt aus dem Wasserhahn. Im Alltag spart das Zeit und Energie.



Gästezimmer

Gäste müssen nicht auf dem Sofa übernachten. Im komfortabel ausgestatteten Gästezimmer wohnen sie zu fairen Preisen direkt in der Siedlung.





«Mit den reichhaltigen Angeboten wollen wir im Breitipark neben den ökologischen auch den sozialen Aspekten vermehrt Rechnung tragen.»

Urs Frey
Fondsmanager
CS REF Green Property



«Die Vermietung der Wohnungen läuft grossartig und übertrifft die Erwartungen bei Weitem. Bei Bezug werden 100 % der Wohnungen vermietet sein. Komfort wie auch Nachhaltigkeit treffen den Nerv der Zeit.»

Roy Pagno
Geschäftsleiter und Partner
IT3 Treuhand + Immobilien AG

Hohe Standards für jeden Haushalt

Ob Einpersonenhaushalt, Paar mit E-Bikes oder Familie mit Kindern: Der Breitipark bietet neben den diversen gemeinschaftlichen Angeboten auch beim Wohnen hohe Standards zur Deckung der individuellen Bedürfnisse. Der Wohnungsmix mit spannenden Grundrissen reicht von 1½-Zimmer-Wohnungen mit einer Fläche von 42 m² bis hin zu 4½-Zimmer-Wohnungen, die 118 m² bieten.

Der Neubau wird in Minergie und greenproperty erstellt und zertifiziert. Der aktuelle Vermietungserfolg zeigt, dass nachhaltige Immobilien zukunftsweisend sind und bei Mieterinnen und Mietern auf entsprechend grosses Interesse stossen.



Möchten Sie mehr Artikel wie diesen lesen?
Dann geben Sie uns [hier](#) Ihr Feedback!

CS REF LogisticsPlus

Industrieimmobilien überflügeln herkömmliche Logistikimmobilien

Bei der in dieser Marketingmitteilung beworbenen Anlage handelt es sich um den Erwerb von Fondsanteilen und nicht um den Erwerb von zugrunde liegenden Vermögenswerten. Die zugrunde liegenden Vermögenswerte sind ausschliessliches Eigentum des Fonds. Die Anleger haben während der Laufzeit des Fonds kein Recht auf die Rückgabe ihrer [Aktien/Anteile/Beteiligungen].

Key Takeaways



Der E-Commerce-Boom hält an, weswegen die Nachfrage nach Logistikimmobilien weiter steigt.



Allerdings ist das Angebot äusserst begrenzt und teilweise fehlen die Investitionsmöglichkeiten für Anlegerinnen und Anleger.



Über gute Partnerschaften lassen sich dennoch geeignete Investitionen realisieren. Besonders interessant ist das Subsegment «Industrieimmobilien».



Industrieimmobilien bieten derzeit sogar grössere Renditechancen als Logistikimmobilien und unterstützen die Diversifikation des Portfolios.



Global Real Estate von Credit Suisse Asset Management investiert seit einigen Jahren erfolgreich in Light-Industrial-Liegenschaften.

Der Megatrend des Wachstums im Bereich Logistik hält an. Dies macht Logistikimmobilien besonders interessant für Investierende. In einem Markt mit generell zu wenig Investitionsmöglichkeiten stellen Industrieimmobilien eine sehr interessante Anlageopportunität dar.

Logistik bleibt ein Wachstumsmarkt

Grosser Treiber hinter dem Logistikboom der vergangenen Jahre war der durch die Corona-Pandemie angekurbelte Onlinehandel. Auch das Ende der Pandemie stoppt das Wachstum scheinbar nicht. Der Handelsverband Schweiz geht momentan davon aus, dass der Onlinehandel im Jahr 2022 das hohe Niveau des Vorjahrs hält. Für 2023 erwartet das Meinungsforschungsinstitut GfK¹ sogar einen Anstieg von 8–10 %. Dies wird den gesamten Logistikmarkt weiter antreiben.

Zu wenig Logistikflächen trotz grosser Bautätigkeit

Onlinehändler benötigen etwa dreimal so viel Logistikfläche wie der traditionelle Einzelhandel. Solche Flächen werden vor allem in Städten und ihren Ballungsräumen sowie an den Hauptverkehrsachsen gesucht.

¹ Growth from Knowledge

Die präsentierten Szenarien sind eine Schätzung der zukünftigen Wertentwicklung, die sich auf historische Daten über die Wertschwankungen dieser Anlage und/oder auf die aktuellen Marktbedingungen stützt, und sind kein exakter Indikator. Ihre Rendite schwankt, je nachdem, wie der Markt sich entwickelt und wie lange Sie die Anlage / das Produkt halten. Die zukünftige Wertentwicklung kann auch von der Besteuerung beeinflusst werden, die von der persönlichen Situation jedes Anlegers abhängt und sich im Laufe der Zeit ändern kann. [Eine Anlage kann zu einem finanziellen Verlust führen.]

Einzigiger Logistik- fonds der Schweiz

CS REF LogisticsPlus ist der historisch älteste Logistikimmobilien-Fonds in der Schweiz und wurde im September 2014 lanciert. Er hält die Logistikimmobilien im Direktbesitz.

Er umfasst ein Portfolio mit einem Verkehrswert von CHF 917.5 Mio. und derzeit 26 Liegenschaften inkl. einer Projektentwicklung (Stand 30.9.2022).

Investitionsobjekte sind diversifizierte Logistikbauten und logistiknahe Immobilienanlagen sowie Produktionsliegenschaften in der Leichtindustrie und anderen Gewerbeobjekten.

[Mehr erfahren →](#)

Viele Unternehmen, darunter auch Onlinehändler, bauen deshalb eigene Immobilien für ihre Logistik. Das zeigen Auswertungen der Baugesuche des Jahres 2021. Die Folge davon: Logistikimmobilien werden zwar gebaut, sind aber für Anlegerinnen und Anleger oftmals nicht einfach zugänglich.

Das Subsegment «Industrieimmobilien» bietet am meisten Potenzial

Gegenüber reinen Logistikimmobilien, also klassischen Warenverteilzentren, stehen deshalb Industrieimmobilien verstärkt im Fokus der Investierenden. Dazu gehören hauptsächlich Produktionsliegenschaften der Leichtindustrie – sogenannte «Light Industrials». Aus Sicht des Global Real Estate von Credit Suisse Asset Management bietet das Subsegment «Light Industrial» gegenwärtig grössere Renditechancen als herkömmliche Logistikliegenschaften. Dieser Meinung sind auch die Berliner Light-Industrial-Spezialisten von Inbright. Sie geben aber zu bedenken, dass den höheren Renditeerwartungen auch ein höherer Managementaufwand und individuellere Mieteranforderungen entgegenstehen.² Das deutsche Immobilien-Beratungsunternehmen Colliers sieht insbesondere die attraktiven Lagen mit beachtlichem Grundstückswert und Mietwertsteigerungspotenzial sowie die meist vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten als Treiber für das wachsende Interesse an Light-Industrial-Immobilien.

Anders als bei Logistikmietern, welche die Mietvertragslaufzeiten in der Regel mit den Laufzeiten ihrer bestehenden Kundenverträge harmonisieren, sind Produktionsbetriebe weniger mobil. Somit sind Immobilien im Light-Industrial-Segment häufiger sehr langfristig vermietet.

² Schlafender Riese (raum-und-mehr.com)



SF-Filter-Group
Bachenbülach (ZH)

Einer der stark nachgefragten Logistikstandorte in der Schweiz. Mieterin dieser Logistikimmobilie in Bachenbülach ist die SF-Filter-Group. Sie ist das führende Unternehmen im Vertrieb von Mobil- und Industriefiltern.



AFAG Automation

Zell (LU)

Der Megatrend Logistik macht auch vor dem Land nicht halt. Bauherrin dieser Light Industrial Immobilie war der CS REF LogisticsPlus. Sie liegt zentral in der Schweiz und ist hervorragend erschlossen.



Die geringe Verfügbarkeit geeigneter Investitionsobjekte macht Logistikimmobilien zu gefragten Objekten. Im Produktionsbetrieb in Sissach werden Transformatoren für Lokomotiven hergestellt.

Trend früh erkannt

CS REF LogisticsPlus hält im Bereich der Light Industrials drei vielversprechende Immobilien:

AFAG Automation

Zell (LU)



CSL Behring

Bern Wankdorf



KWC

Unterkulm (AG)



Mietfläche:	ca. 25'000 m ²
Bruttorendite:	4,1 %
WAULT:	25 Jahre
Mietertrag Soll:	CHF 4,1 Mio.
Vermietungsstand:	100 %

Erfolgreiche Emission ermöglichte attraktive Investition

Aufgrund der im Herbst 2022 durchgeführten Emission des CS REF LogisticPlus flossen dem Fonds CHF 108 Mio. zu. Ein Grossteil davon wurde in eine Industrieimmobilie im aargauischen Unterkulm investiert. Mieterin ist die Armaturenherstellerin KWC, die einen Mietvertrag über 25 Jahre abgeschlossen hat. Die erwartete Bruttorendite beträgt 4,1%.

Die richtigen Partner schaffen Zugang

Um in diesem ausgetrockneten Marktsegment attraktive Investitionsmöglichkeiten zu realisieren, braucht es ein ausgezeichnetes Netzwerk und viel Erfahrung. Anlegerinnen und Anleger auf der Suche nach solchen Opportunitäten bei Logistikimmobilien sollten deshalb ebenfalls auf den Wert von Netzwerken und Partnerschaften achten. Ein etabliertes Portfoliomanagement geniesst im Wettbewerb um erstklassige Logistikinvestitionen einen Vorteil, weil es dank seiner Vernetzung mit vielen Anbieterinnen und Anbietern in Verbindung steht. Letztendlich sind auch Logistikimmobilien ein persönliches Geschäft.



Möchten Sie mehr Artikel wie diesen lesen?
Dann geben Sie uns [hier](#) Ihr Feedback!

Immobilien- anlageprodukte

Private und qualifizierte Anleger (direkt) →

Qualifizierte Anleger (direkt) →

Private und qualifizierte Anleger (indirekt) →

Qualifizierte Anleger (indirekt) →

Direkte Immobilienanlageprodukte für private und qualifizierte Anleger

CS REF Siat

Valor 1 291 370

Investitionsraum

Schweiz

Fondsmanager

Samuel Egger

**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 Mietende langfristig vermietet.



CS REF Interswiss

Valor 276 935

Investitionsraum

Schweiz

Fondsmanager

Samuel Egger

**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 in 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.



Bei der in dieser Marketingmitteilung beworbenen Anlage handelt es sich um den Erwerb von Fondsanteilen und nicht um den Erwerb von zugrunde liegenden Vermögenswerten. Die zugrunde liegenden Vermögenswerte sind ausschliessliches Eigentum des Fonds. Die Anleger haben während der Laufzeit des Fonds kein Recht auf die Rückgabe ihrer [Aktien/Anteile/Beteiligungen]. Weitere Risiken finden Sie auf [dieser Seite](#).

Direkte Immobilienanlageprodukte für private und qualifizierte Anleger

CS REF LogisticsPlus

Valor 24 563 395

Investitionsraum

Schweiz

Fondsmanager

Sascha Paul

**Anlagefokus**

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



CS REF LivingPlus

Valor 3 106 932

Investitionsraum

Schweiz

Fondsmanagerin

Jessica Lindauer

**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.



Bei der in dieser Marketingmitteilung beworbenen Anlage handelt es sich um den Erwerb von Fondsanteilen und nicht um den Erwerb von zugrunde liegenden Vermögenswerten. Die zugrunde liegenden Vermögenswerte sind ausschliessliches Eigentum des Fonds. Die Anleger haben während der Laufzeit des Fonds kein Recht auf die Rückgabe ihrer [Aktien/Anteile/Beteiligungen]. Weitere Risiken finden Sie auf [dieser Seite](#).

Direkte Immobilienanlageprodukte für private und qualifizierte Anleger

CS REF Green Property

Valor 10 077 844

Investitionsraum

Schweiz

Fondsmanager

Urs Frey

**Anlagefokus**

Der Credit Suisse Real Estate Fund Green Property (CS REF Green Property) fokussiert sich 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

Fondsmanagerin

Jessica Lindauer

**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.



Bei der in dieser Marketingmitteilung beworbenen Anlage handelt es sich um den Erwerb von Fondsanteilen und nicht um den Erwerb von zugrunde liegenden Vermögenswerten. Die zugrunde liegenden Vermögenswerte sind ausschliessliches Eigentum des Fonds. Die Anleger haben während der Laufzeit des Fonds kein Recht auf die Rückgabe ihrer [Aktien/Anteile/Beteiligungen]. Weitere Risiken finden Sie auf [dieser Seite](#).

Direkte Immobilienanlageprodukte für qualifizierte Anleger

CS 1a Immo PK

Valor 844 303

Investitionsraum

Schweiz

Fondsmanager

Sascha Paul

**Anlagefokus**

Der Credit Suisse 1a Immo PK (CS 1a Immo PK) investiert in qualitativ hochwertige 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

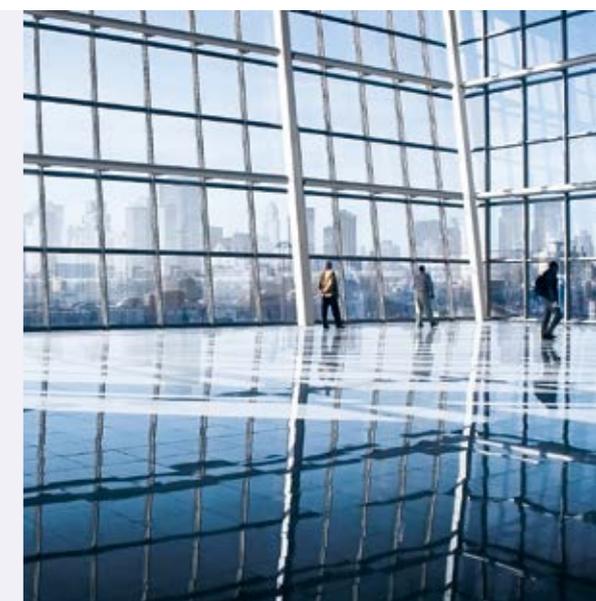
International

Fondsmanager

Marc-Oliver Tschabold

**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.



Diese Produkte dürfen nur in oder aus der Schweiz an qualifizierte Anleger im Sinne des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) in Verbindung mit dem Bundesgesetz über die Finanzdienstleistungen (FIDLEG) vertrieben werden. Credit Suisse Asset Management hat keine Absicht, diese Produkte bei nicht qualifizierten Anlegern zu bewerben. Zeichnungen von nicht qualifizierten Anlegern werden nicht akzeptiert. Als direkte Anleger sind nur in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen gemäss Statuten der Anlagestiftung zugelassen.

Bei der in dieser Marketingmitteilung beworbenen Anlage handelt es sich um den Erwerb von Fondsanteilen und nicht um den Erwerb von zugrunde liegenden Vermögenswerten. Die zugrunde liegenden Vermögenswerte sind ausschliessliches Eigentum des Fonds. Die Anleger haben während der Laufzeit des Fonds kein Recht auf die Rückgabe ihrer [Aktien/Anteile/Beteiligungen]. Weitere Risiken finden Sie auf [dieser Seite](#).

Direkte Immobilienanlageprodukte für qualifizierte Anleger

CSA RES

Valor 1 312 300

Investitionsraum

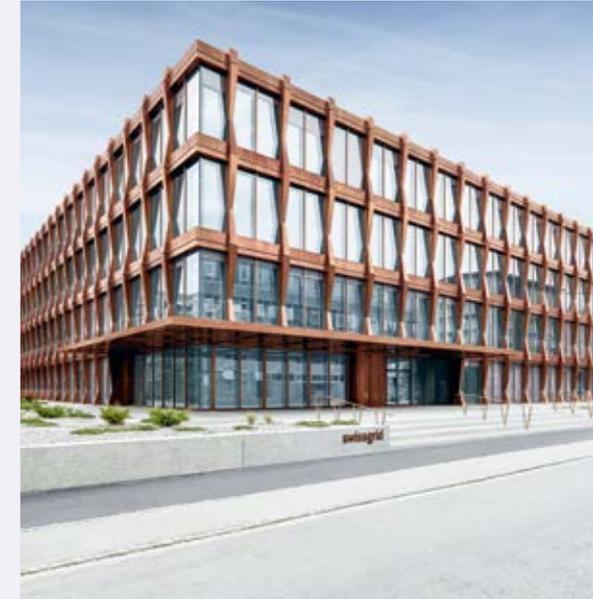
Schweiz

Produktmanager

Andreas Roth

**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

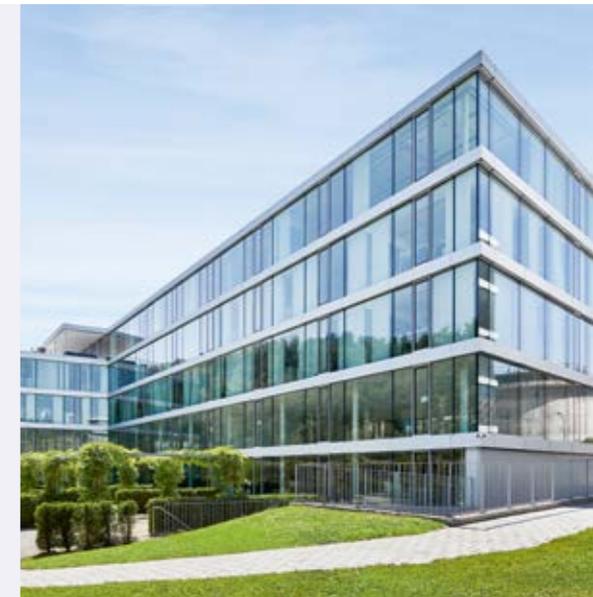
Schweiz

Produktmanager

Murat Saydam

**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.



Diese Produkte dürfen nur in oder aus der Schweiz an qualifizierte Anleger im Sinne des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) in Verbindung mit dem Bundesgesetz über die Finanzdienstleistungen (FIDLEG) vertrieben werden. Credit Suisse Asset Management hat keine Absicht, diese Produkte bei nicht qualifizierten Anlegern zu bewerben. Zeichnungen von nicht qualifizierten Anlegern werden nicht akzeptiert. Als direkte Anleger sind nur in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen gemäss Statuten der Anlagestiftung zugelassen.

Bei der in dieser Marketingmitteilung beworbenen Anlage handelt es sich um den Erwerb von Fondsanteilen und nicht um den Erwerb von zugrunde liegenden Vermögenswerten. Die zugrunde liegenden Vermögenswerte sind ausschliessliches Eigentum des Fonds. Die Anleger haben während der Laufzeit des Fonds kein Recht auf die Rückgabe ihrer [Aktien/Anteile/Beteiligungen]. Weitere Risiken finden Sie auf [dieser Seite](#).

Direkte Immobilienanlageprodukte für qualifizierte Anleger

CSA RES Residential

Valor 2 522 609

Investitionsraum

Schweiz

Produktmanager

Murat Saydam

**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

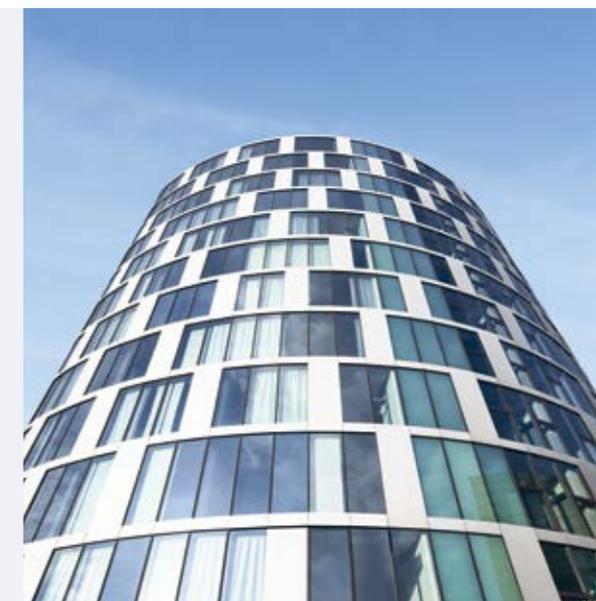
Deutschland

Produktmanager

Rafael Metternich

**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.



Diese Produkte dürfen nur in oder aus der Schweiz an qualifizierte Anleger im Sinne des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) in Verbindung mit dem Bundesgesetz über die Finanzdienstleistungen (FIDLEG) vertrieben werden. Credit Suisse Asset Management hat keine Absicht, diese Produkte bei nicht qualifizierten Anlegern zu bewerben. Zeichnungen von nicht qualifizierten Anlegern werden nicht akzeptiert. Als direkte Anleger sind nur in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen gemäss Statuten der Anlagestiftung zugelassen.

Bei der in dieser Marketingmitteilung beworbenen Anlage handelt es sich um den Erwerb von Fondsanteilen und nicht um den Erwerb von zugrunde liegenden Vermögenswerten. Die zugrunde liegenden Vermögenswerte sind ausschliessliches Eigentum des Fonds. Die Anleger haben während der Laufzeit des Fonds kein Recht auf die Rückgabe ihrer [Aktien/Anteile/Beteiligungen]. Weitere Risiken finden Sie auf [dieser Seite](#).

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 Knecht

**Anlagefokus**

Das breit diversifizierte Portfolio des CS (CH) Swiss Real Estate Securities Fund besteht aus Schweizer Immobilienfonds und Immobilienaktien, wobei sich die Performance am SXI Swiss Real Estate® TR Index orientiert. Die Immobilienfonds werden an der Börse gehandelt und investieren überwiegend in Wohnliegenschaften in der Schweiz. Die Immobilienaktien 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

**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, unter anderem mit Futures auf Immobilienindizes, aktiv steuern und reduzieren.



Bei der in dieser Marketingmitteilung beworbenen Anlage handelt es sich um den Erwerb von Fondsanteilen und nicht um den Erwerb von zugrunde liegenden Vermögenswerten. Die zugrunde liegenden Vermögenswerte sind ausschliessliches Eigentum des Fonds. Die Anleger haben während der Laufzeit des Fonds kein Recht auf die Rückgabe ihrer [Aktien/Anteile/Beteiligungen]. Weitere Risiken finden Sie auf [dieser Seite](#).

Indirekte Immobilienanlageprodukte für qualifizierte Anleger

CSA RES Pooled Investments

Valor 3 108 145

Investitionsraum

Schweiz

Produktmanager

Christoph Bieri Christoph Knecht

**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

**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 Anleger haben während der Laufzeit des Fonds kein Recht auf die Rückgabe ihrer [Aktien/Anteile/Beteiligungen].

Diese Produkte dürfen nur in oder aus der Schweiz an qualifizierte Anleger im Sinne des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) in Verbindung mit dem Bundesgesetz über die Finanzdienstleistungen (FIDLEG) vertrieben werden. Credit Suisse Asset Management hat keine Absicht, diese Produkte bei nicht qualifizierten Anlegern zu bewerben. Zeichnungen von nicht qualifizierten Anlegern werden nicht akzeptiert. Als direkte Anleger sind nur in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen gemäss Statuten der Anlagestiftung zugelassen.

Bei der in dieser Marketingmitteilung beworbenen Anlage handelt es sich um den Erwerb von Fondsanteilen und nicht um den Erwerb von zugrunde liegenden Vermögenswerten. Die zugrunde liegenden Vermögenswerte sind ausschliessliches Eigentum des Fonds. Als direkte Anleger sind nur in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen gemäss Statuten der Anlagestiftung zugelassen. Weitere Risiken finden Sie auf [dieser Seite](#).

Risiken

Eingeschränkte Liquidität im Vergleich zu grösseren gelisteten Anlageprodukten. Der Wert von Liegenschaften kann schwanken, etwa aufgrund folgender Faktoren: Veränderungen des Angebots oder der Nachfrage, die sich negativ auf den Kauf/Verkauf oder die Vermietung von Objekten auswirken; Zins- und/oder Währungsentwicklung; Steuern oder veränderte regulatorische Rahmenbedingungen in den jeweiligen Märkten; Umweltrisiken; Katastrophen; höhere Gewalt und Terrorismus.

Die Nutzung von Leverage (Hebelfinanzierung) durch den Fonds kann zu einer verstärkten Reaktion auf Marktbewegungen führen, d. h. die Volatilität des Fonds erhöhen und zu einem grösseren Verlust führen als bei Produkten ohne Leverage.

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.

Anlegen mit Weitsicht – wir freuen uns auf Ihre Anfrage

Ulrich Braun

Leiter Real Estate Strategies
and Advisory

+41 44 332 58 08*

**Christian Braun**

Product Specialist,
Schweiz, Real Estate

+41 44 333 44 00*



Detaillierte Informationen und Newsletter

Erfahren Sie mehr über alle Fonds
und Anlagegruppen:

credit-suisse.com/fundprices

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

credit-suisse.com/am/subscribe

* 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.



Abonnements

[Publikationen abonnieren →](#)

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).
[Jetzt lesen](#)

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 Gabriele Rosenbusch,
Leiterin Editorial Content at Credit Suisse Asset Management
Projektteam Daniela Wächter, Gabriele Rosenbusch
Editorial Content, Asset Management Marketing
Konzeption und Realisation advertising, art & ideas ltd., adart.ch
Redaktion open up AG, open-up.ch
Übersetzungen Credit Suisse Language & Translation Services
Jahrgang 11. Jahrgang
Erscheinungsweise 2 × jährlich

Newsletter-Anmeldung

[Newsletter abonnieren →](#)

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

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):

Titelbild: Getty Images International; Editorial: Getty Images International; Research International: Getty Images International; CS REF LivingPlus: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie; CS REF Green Property: IT3 Treuhand + Immobilien AG (ausser Porträt Urs Frey)

Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG

Global Real Estate

Sihlcity – Kalandergasse 4

8045 Zürich

credit-suisse.com/ch/realestate**CREDIT SUISSE AG, CREDIT SUISSE (Schweiz) AG**

Quelle: Credit Suisse, ansonsten vermerkt.

Sofern nicht explizit anders gekennzeichnet, wurden alle Abbildungen in diesem Dokument von Credit Suisse Group AG und/oder den mit ihr verbundenen Unternehmen mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Dieses Material stellt Marketingmaterial der Credit Suisse Group AG und/oder mit ihr verbundener Unternehmen (nachfolgend «CS» genannt) dar. Dieses Material stellt weder ein Angebot oder eine Aufforderung zur Emission oder zum Verkauf noch einen Bestandteil eines Angebots oder einer Aufforderung zur Zeichnung oder zum Kauf von Wertpapieren oder anderen Finanzinstrumenten oder zum Abschluss einer anderen Finanztransaktion dar. Ebenso wenig stellt es eine Aufforderung oder Empfehlung zur Partizipation an einem Produkt, einem Angebot oder einer Anlage dar. Diese Marketingmitteilung stellt kein rechtsverbindliches Dokument und keine gesetzlich vorgeschriebene Produktinformation dar. Dieses Material stellt in keiner Weise ein Anlageresearch oder eine Anlageberatung dar und darf nicht für Anlageentscheidungen herangezogen werden. Es berücksichtigt weder Ihre persönlichen Umstände noch stellt es eine persönliche Empfehlung dar, und die enthaltenen Informationen sind nicht ausreichend für eine Anlageentscheidung. 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. Die Angaben in diesem Material können sich nach dem Datum der Veröffentlichung dieses Materials ohne Ankündigung ändern, und die CS ist nicht verpflichtet, die Angaben zu aktualisieren. Dieses Material kann Angaben enthalten, die lizenziert und/oder durch geistige Eigentumsrechte der Lizenzinhaber und Schutzrechtsinhaber geschützt sind. Nichts in diesem Material ist dahingehend auszulegen, dass die Lizenzinhaber oder Schutzrechtsinhaber eine Haftung übernehmen. Das unerlaubte Kopieren von Informationen der Lizenzinhaber oder Schutzrechtsinhaber ist strengstens untersagt. Sämtliche Angebotsunterlagen, das heisst der Prospekt oder Platzierungsprospekt, das Key Investor Information Document (KIID), das Key Information Document (KID), die Vertragsbedingungen der Fonds sowie die Jahres- und Halbjahresberichte («die vollständigen Angebotsunterlagen») sind, soweit verfügbar, kostenlos bei der/den unten aufgeführten juristischen Person/-en in einer der jeweils unten genannten Sprachen und gegebenenfalls über FundSearch (amfunds.credit-suisse.com/global/de) erhältlich. Angaben zu Ihren örtlichen Vertriebsstellen, Vertretungen, Informationsstellen, gegebenenfalls Zahlstellen sowie zu Ihren örtlichen Ansprechpartnern für das/die Anlageprodukt(e) sind unten aufgeführt. Die einzigen rechtsverbindlichen Bedingungen der in diesem Material beschriebenen Anlageprodukte, einschliesslich der Risikoerwägungen, Ziele, Gebühren und Auslagen, sind im Verkaufsprospekt, dem Platzierungsprospekt, den Zeichnungsdokumenten, dem Fondsvertrag und/oder anderen für das Anlageprodukt massgeblichen Dokumenten festgelegt. Die vollständige Darstellung der Eigenschaften von in diesem Material genannten Produkten sowie die vollständige Darstellung der mit den jeweiligen Produkten verbundenen Chancen, Risiken und Kosten entnehmen Sie bitte den jeweils zugrunde liegenden Wertpapierprospekten, Verkaufsprospekten oder sonstigen weiterführenden Produktunterlagen, welche wir Ihnen auf Nachfrage jederzeit gerne zur Verfügung stellen. Bei der in dieser Marketingmitteilung beworbenen Anlage handelt es sich um den Erwerb von Anteilen von Anlageprodukten und nicht um den Erwerb von zugrunde liegenden Vermögenswerten. Die zugrunde liegenden Vermögenswerte sind ausschliessliches Eigentum des Anlageproduktes. Dieses Material darf nicht an Dritte weitergegeben oder verbreitet und vervielfältigt werden. Jegliche Weitergabe, Verbreitung oder Vervielfältigung ist unzulässig und kann einen Verstoss gegen den Securities Act der Vereinigten Staaten von 1933 in seiner jeweiligen Fassung (der «Securities Act») bedeuten. Die hierin genannten Wertpapiere wurden oder werden nach dem Securities Act oder den Wertpapiergesetzen von US-Bundesstaaten nicht registriert, und mit gewissen Ausnahmen dürfen sie weder in den Vereinigten Staaten noch für Rechnung oder zugunsten von US-Personen angeboten,

verpfändet, verkauft oder anderweitig übertragen werden. Zudem können im Hinblick auf das Investment Interessenkonflikte bestehen. In Zusammenhang mit der Erbringung von Dienstleistungen bezahlt die Credit Suisse AG und/oder mit ihr verbundene Unternehmen unter Umständen Dritten oder erhält von Dritten als Teil ihres Entgelts oder in anderer Weise eine einmalige oder wiederkehrende Vergütung (z. B. Ausgabeaufschläge, Platzierungsprovisionen oder Vertriebsfolgeprovisionen). Potenzielle Anleger sollten (mit ihren Steuer-, Rechts- und Finanzberatern) selbstständig und sorgfältig die in den verfügbaren Materialien beschriebenen spezifischen Risiken und die geltenden rechtlichen, regulatorischen, kreditspezifischen, steuerlichen und buchhalterischen Konsequenzen prüfen, bevor sie eine Anlageentscheidung treffen. Der Manager des alternativen Investmentfonds bzw. die OGAW-Verwaltungsgesellschaft bzw. die Emittentin kann beschliessen, lokale Vereinbarungen zur Vermarktung von Anteilen von Anlageprodukten zu kündigen, einschliesslich Registrierungen zu widerrufen oder den Versand von Mitteilungen an die lokale Aufsichtsbehörde einzustellen.

Copyright © 2023 CREDIT SUISSE GROUP AG und/oder mit ihr verbundene Unternehmen. Alle Rechte vorbehalten.

Vertreter: Credit Suisse Funds AG¹, Uetlibergstrasse 231, 8070 Zürich

Zahlstelle, Händler: Credit Suisse (Schweiz) AG, Paradeplatz 8, 8001 Zürich

Händler: Credit Suisse AG, Paradeplatz 8, 8001 Zürich

Händler: Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Kalandergasse 4, 8045 Zürich

Verfügbare Sprachversionen: Deutsch, Englisch, Französisch und/oder Italienisch

Aufsichtsorgan (Registrierungsstelle): Eidgenössische Finanzmarktaufsicht (FINMA)

Verwaltungsgesellschaft (Fondsleitung): Credit Suisse Funds AG¹, Uetlibergstrasse 231, 8070 Zürich

Depotbank, Händler: Credit Suisse (Schweiz) AG, Paradeplatz 8, 8001 Zürich

Händler: Credit Suisse AG, Paradeplatz 8, 8001 Zürich

Händler: Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Kalandergasse 4, 8045 Zürich

Verfügbare Sprachversionen: Deutsch, Englisch, Französisch und/oder Italienisch

Aufsichtsorgan (Registrierungsstelle): Eidgenössische Finanzmarktaufsicht (FINMA)

Vertriebsstelle: Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Kalandergasse 4, CH-8045 Zürich

Verfügbare Sprachversionen: Deutsch, Englisch, Französisch und/oder Italienisch

Emittent und Verwaltungsgesellschaft für CSA-Produkte: Credit Suisse Anlagestiftung², Kalandplatz 1, CH-8045 Zürich

¹Rechtseinheit, von der die vollständigen Angebotsunterlagen, die wesentlichen Informationen für den Anleger (Key Investor Information Document, KIID), die Fondsreglemente sowie die Jahres- und Halbjahresberichte, falls anwendbar, der Fonds kostenlos bezogen werden können.

²Rechtseinheit, von der die Statuten, das Reglement und die Anlagerichtlinien sowie der jeweils aktuelle Jahresbericht bzw. die Factsheets der CSA-Produkte kostenlos bezogen werden können.