

Novum

Real Estate Outlook 2/2023

Das Ganze
ist mehr als
die Summe
seiner Teile

Lektüre starten >



Dies ist eine Marketingmitteilung. Bitte lesen Sie den Prospekt / die Produktinformation des Fonds sowie das KIID/KID (wie jeweils anwendbar) sorgfältig durch, bevor Sie Ihre endgültige Anlageentscheidung treffen.



Dr. Daniel Brüllmann
Head of Real Estate DACH

Liebe Leserinnen und Leser

Seit der letzten Ausgabe ist viel passiert, sowohl bei uns als auch auf den Immobilienmärkten. Erlauben Sie mir deshalb, zuerst kurz auf den Zusammenschluss der Credit Suisse mit UBS einzugehen.

Der formelle Abschluss der Akquisition der Credit Suisse durch UBS Mitte Juni bietet für unser Immobiliengeschäft eine einzigartige Chance:

Wir kombinieren zwei grossartige Plattformen im Schweizer Immobiliensektor und können mit unserem gebündelten Know-how eine noch umfassendere Plattform schaffen, indem wir unsere Ressourcen optimal einsetzen und nachhaltig verantwortlich handeln – zum Nutzen unserer Anlegerinnen und Anleger, Mietenden und Partner.

Momentan arbeiten wir intensiv an der Zusammenführung. Aufgrund der Komplexität wird dies einige Zeit in Anspruch nehmen. Deshalb ist es mir wichtig zu betonen, dass sich an den Anlageteams sowie an dem alltäglichen Management der Anlageportfolios, -prozesse und -philosophien von Credit Suisse Asset Management derzeit nichts ändert.



Die laufende Verwaltung aller Anlageportfolios bleibt unsere höchste Priorität und wird ohne Unterbrechung fortgesetzt. Im August haben wir die designierten Führungsteams unserer gemeinsamen «Real Estate & Private Markets»-Geschäftsbereiche bekanntgegeben. Silvio Preisig und Ulrich Braun, Co-Leiter Real Estate DACH bei Credit Suisse Asset Management, werden künftig an mich berichten. Ich freue mich, das Immobiliengeschäft von UBS Asset Management in Deutschland, Österreich und der Schweiz weiterhin zu leiten. Wir werden Sie über weitere Entwicklungen im Verlauf der Integration zeitnah informieren.

In der aktuellen Ausgabe von Novum haben wir wieder spannende Themen für Sie zusammengestellt. Wir zeigen auf, wie wir unsere Nachhaltigkeitsstrategie gewinnbringend für das Immobilienportfolio umsetzen und wie das Thema Digitalisierung die Immobilienbranche in Zukunft prägen wird. Sie erfahren aber auch, weshalb wir den Immobilienmarkt Schweiz gegenwärtig als attraktiv einschätzen, weshalb wir an das grosse Potenzial im Bereich der Life-Science-Immobilien glauben und welches aus Sicht unseres Head Multi-Manager Real Estate der effizienteste Weg ist, um an den globalen Immobilienmärkten zu investieren.

Mit einem Dankeschön für Ihr Vertrauen und Interesse sowie freundlichen Grüssen

Dr. Daniel Brüllmann

Bellevue Hochzwei – Immobilienanlagen mit Perspektive. HOCHZWEI Allmend Luzern. Die Liegenschaft aus dem Portfolio des Credit Suisse Real Estate Living Plus eröffnet neue Welten, innen und aussen.

Digitalisierung

Best Practice: Data-Science- Anwendungsfälle

Wie die KI-Revolution die Performance des Immobilien-Asset-Managements steigert. Gerald Kremer, Chief Digital Officer, Global Real Estate, Credit Suisse Asset Management, erklärt, wie das geht.

Jetzt lesen >



Research

Die Schweiz im internationalen Vergleich >

Immobilienanlageprodukte für private und qualifizierte Anleger

Credit Suisse Real Estate Fund Green Property >

Immobilienanlageprodukte für qualifizierte Anleger

CSA 2 Multi-Manager Real Estate Global >

CSA Real Estate Switzerland >

Credit Suisse 1a Immo PK >

Life Science >

Überblick

Immobilienanlageprodukte >

Kurz und bündig

Inside >



Immobilien Schweiz

Der Schweizer Immobilienmarkt
im internationalen Vergleich





Ulrich Braun

Co-Leiter von Immobilien Schweiz im
Credit Suisse Asset Management

Der Schweizer Immobilienmarkt wird in vielen Diskussionen als Sonderfall im internationalen Vergleich herausgehoben. Insbesondere die Stabilität gegenüber weltwirtschaftlichen Krisen oder Schwankungen, wie der Finanzkrise 2008, wird dabei oft als Argument ins Feld geführt. Ein genauerer Blick auf den Immobilienmarkt in der Schweiz über die vergangenen Jahre und Jahrzehnte hinweg legt hingegen nahe, dass die vermeintliche Sonderstellung vielmehr auf solide Rahmenbedingungen sowie eine erfolgreiche Kombination von ökonomischen und politischen Faktoren zurückzuführen ist, welche es auch längerfristig zu schützen gilt.

Stabilität und Sicherheit als Grundpfeiler

Ein bemerkenswertes Merkmal des Schweizer Immobilienmarktes ist seine Stabilität und Sicherheit. Die Schweiz zeichnet sich durch eine solide Wirtschaft, politische Stabilität und eine hohe Rechtsicherheit aus. Diese Faktoren tragen dazu bei, dass der Immobilienmarkt unter Vorbehalt des makroökonomischen Umfelds als Möglichkeit für langfristige Investitionen angesehen wird. In Zeiten wirtschaftlicher Unsicherheit oder politischer Turbulenzen suchen viele Investorinnen und Investoren nach Anlagemöglichkeiten. Hinzu kommt, dass bei Renditeimmobilien in der Schweiz der Investition in Mehrfamilienhäuser im Vergleich zum Ausland eine ungleich grössere Bedeutung zukommt als in den meisten ausländischen Märkten. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Schweiz mit 36,3 Prozent eine der tiefsten Wohneigentumsquoten der Welt aufweist¹. Mehrfamilienhäuser gelten auch international als relativ konservatives Anlagesegment.

¹ Bundesamt für Statistik, Datenstand 2021

Begrenztes Bauland und hohe Nachfrage

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten ist der Raum in der Schweiz für die Bautätigkeit begrenzt, insbesondere in Grossstädten und ihren Agglomerationen. Seit dem Inkrafttreten des revidierten Raumplanungsgesetzes im Jahr 2014 geniesst zudem die Bekämpfung der Zersiedelung und ein haushälterischer Umgang mit der Ressource Boden höchste Priorität in der Raumordnungspolitik. Gleichzeitig war die Nachfrage nach Wohnflächen und in einem eingeschränkteren Ausmass kommerziellen Flächen aufgrund der starken wirtschaftlichen Entwicklung, der hohen Lebensqualität sowie der Standortattraktivität des Landes für internationale Fachkräfte und Unternehmen über die vergangenen Jahre hinweg hoch. Diese Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage hat zu den oft als hoch wahrgenommenen Immobilienpreisen beigetragen. Zudem führt sie in den Wirtschaftszentren zu einer Knappheitssituation, welche sich aktuell auch in tiefen Leerständen widerspiegelt.

Allerdings verdeckt die durchschnittliche Leerwohnungsziffer von 1,3 Prozent in der Schweiz die grossen regionalen Unterschiede – während die Zahl der leerstehenden Wohnungen in der Stadt Zürich im Juni 2022, gemessen am Gesamtwohnungsbestand, ausgesprochen tiefe 0,07 Prozent ausmacht, weisen beispielsweise Le Locle (NE) eine Leerstandsziffer von 6,2 Prozent und Martigny (VS) von 8 Prozent auf².

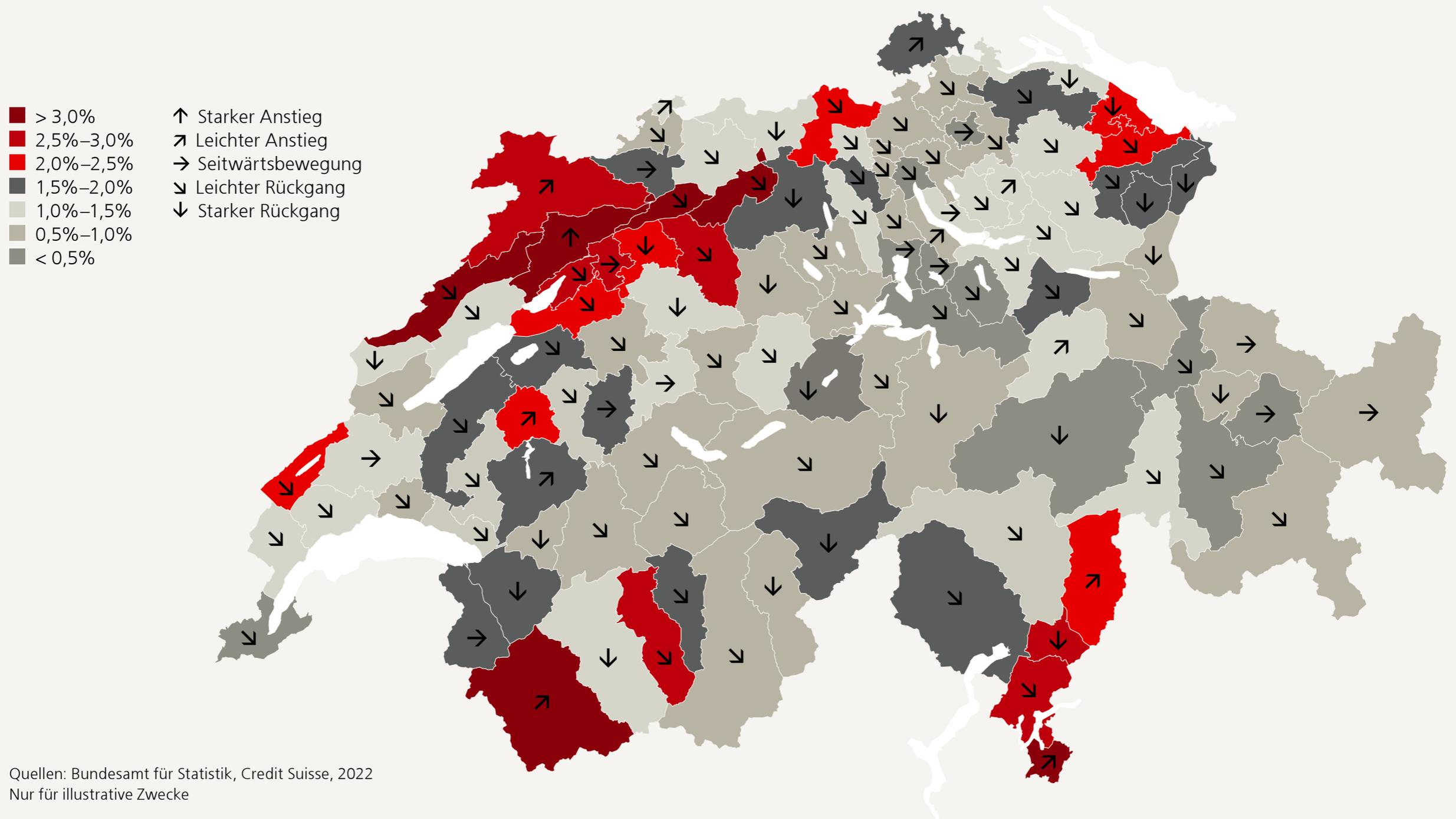


«Die Schweiz zeichnet sich durch eine solide Wirtschaft, politische Stabilität und eine hohe Rechtssicherheit aus. Diese Faktoren tragen dazu bei, dass der Immobilienmarkt unter Vorbehalt des makroökonomischen Umfelds als Möglichkeit für langfristige Investitionen angesehen wird.»

Ulrich Braun

² Bundesamt für Statistik, Datenstand Juni 2022

Regionale Leerstandsziiffern Wohnungsmarkt 2022 (in Prozent)



Quellen: Bundesamt für Statistik, Credit Suisse, 2022
Nur für illustrative Zwecke

Regulierung und Vorschriften

Die Schweiz hat strenge Vorschriften und Regulierungen für den Immobilienmarkt eingeführt, um die Stabilität und Nachhaltigkeit des Marktes zu gewährleisten. Eine der bekanntesten Massnahmen ist die Lex Koller, die den Erwerb von Schweizer Wohnliegenschaften durch ausländische Investorinnen und Investoren regelt. Dies soll verhindern, dass der Markt von ausländischen Kapitalströmen übermässig beeinflusst wird.

Auch die Grundstückgewinnsteuer soll der Spekulation mit Immobilienanlagen entgegenwirken. Diese ist in den meisten Kantonen so ausgestaltet, dass die Steuerbelastung des Reingewinns umso geringer ausfällt, je länger der Eigentümerin oder dem Eigentümer das Grundstück gehört hat. Am meisten zahlen entsprechend Personen, die ein Grundstück erwerben und kurz darauf mit einem grossen Gewinn weiterverkaufen.

Der teilweise Inflationsschutz von Schweizer Renditeimmobilien stammt aus dem Mietrecht, welches bei kurzlaufenden Mietverträgen die Bindung an den Referenzzinssatz – das heisst den

Durchschnittszinssatz aller Hypotheken im Schweizer Immobilienmarkt – sowie bei langfristigen Mietverträgen die Bindung an die Inflation vorsieht. Ein starker Inflationsanstieg führt somit sowohl bei kommerziellen Liegenschaften (Inflationsindexierung) als auch bei Mietwohnungen (Referenzzinssatz) nach einer gewissen Zeit zu höheren Mieteinnahmen.

Im Gegensatz zu diesen Schweizer Besonderheiten ist aber in der Schweiz im Einklang mit vielen ausländischen Märkten ein laufend stärker werdender Regulierungsdruck festzustellen. Insbesondere bei Bewilligungsverfahren haben in den vergangenen Jahren die Regulierungen, Vorschriften sowie der Zeitbedarf immer stärker zugenommen. Dies führt zu einer erhöhten Komplexität, welche die Bereitschaft vieler Investorinnen und Investoren, Projektrisiken einzugehen, zunehmend einschränkt. Dies kann zu langfristigen Wohnungsengpässen führen und möglicherweise einen fruchtbaren Boden für politische Instabilität schaffen.

Unterschiede bei Immobilienbewertungen

Nicht unerwähnt bleiben soll eine wesentliche Differenz bei Immobilienbewertungen in den deutschsprachigen Ländern im Vergleich insbesondere zur angelsächsischen Welt: Während in Deutschland, Österreich und der Schweiz bei der Immobilienbewertung analytisch stark Wert auf eine möglichst grosse Anzahl von vergleichbaren Transaktionen gelegt wird, ist in angelsächsischen Märkten teilweise bereits das Vorliegen einer einzigen Handänderung zu einem stark veränderten Preisniveau der Anlass für grössere Wertanpassungen in den Portfolios. Obwohl das Ziel dasselbe ist, nämlich die Ermittlung des Verkehrswertes in der Form des wahrscheinlichsten Transaktionspreises, können gerade in Phasen eines Wechsels im Immobilienzyklus die Bewertungstendenzen eine gewisse Zeit auseinanderdriften. Allerdings gilt es zu berücksichtigen, dass auch die Mentalität der Investorinnen und Investoren in den oben dargestellten Märkten bezüglich Immobilienpreisentwicklungen unterschiedlich ist.

Der Schweizer Immobilienmarkt als Sonderfall?

Wie oben dargestellt, wird in Diskussionen über den Schweizer Immobilienmarkt oft auf den wenig spezifischen Begriff des «Sonderfalls» zurückgegriffen. Wie die obigen Ausführungen zeigen, sind die Entwicklungen bei Schweizer Liegenschaften im internationalen Kontext keineswegs ausserordentlich oder einzigartig. Vielmehr lässt sich zeigen, wie verschiedene Faktoren, zum Beispiel wirtschaftliche und politische Stabilität, begrenztes Bauland, vernünftige Regulierungen und hohe Nachfrage, erfolgreich interagieren können.

Trotz der positiven Aspekte des Schweizer Immobilienmarktes stehen aber auch einige Herausforderungen im Raum. Die steigenden Preise und Mieten haben vielerorts zu einer Erschwinglichkeitskrise geführt. Entsprechend hat die Zahl der Regulierungsvorstösse im Immobilienmarkt in den Gemeinden und Kantonen in den vergangenen Quartalen weiter angezogen, was dazu führen könnte, dass Entwicklungen, Bauprojekte oder Renovationen zunehmend erschwert werden.

Dennoch bietet der Schweizer Immobilienmarkt auch zahlreiche Chancen zur Innovation. Die Aufstockung und Modernisierung von Bestandsgebäuden sowie die Entschlackung von Bewilligungsprozessen könnten dazu beitragen, die Angebotslücke zu verringern und mittelfristig die Erschwinglichkeit zu verbessern.

Vorzeigeobjekt für eine gelungene Umnutzung:

In der Zürcher Liegenschaft Octavo II wurden aus Büros stilvolle Wohnungen mit viel Holz und modernster Ausstattung.



Schliesslich haben zahlreiche institutionelle Anleger im Einklang mit ihren ausländischen Kollegen begonnen, ihre Portfolios an einem Ziel von Netto-Null-Treibhausgasemissionen auszurichten. Wir sind überzeugt, dass Innovation und technologischer Fortschritt in diesem Bereich in den kommenden Jahren hier eine Vielzahl an weiteren Opportunitäten eröffnen werden.

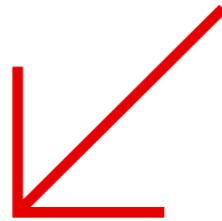


CS REF Green Property

Tessiner Premiere: nachhaltiger Neubau in Lugano

Der CS REF Green Property
feierte mit dem Parco Brentani eine
Premiere im Tessin.

Key Takeaways



Erste Liegenschaft des CS REF Green Property im Kanton Tessin

Mit Regenwasser bewässerter Dachgarten und Park

Schaffen von Grünflächen trotz verdichtetem Bauen

Wichtiger Beitrag gegen die Stadterwärmung in Lugano

Aufwertung des gesamten Quartiers Lugano Nord durch einen öffentlichen Park mit Spielplatz

Der Parco Brentani vereint Verdichtung mit Freiraum. Der ehemalige öffentliche Parkplatz in Lugano Nord wurde in zwei im Erdgeschoss mit einer Gewerbefläche verbundene Wohntürme und einen grossen öffentlichen Park verwandelt. Die Grünfläche auf dem Zwischendach wird mit gesammeltem Regenwasser aus der unterirdischen Zisterne bewässert.

Ein nachhaltiges Neubauprojekt des CS REF Green Property ist erstmals im Tessin entstanden. Der Parco Brentani verbindet modernes Wohnen mit der Entstehung öffentlicher Grünflächen.

Nachhaltiger Bau mit Quartierpark

Mit dem Parco Brentani besitzt der CS REF Green Property seine erste Liegenschaft im Tessin. Der Neubau wurde Anfang August 2023 fertiggestellt und wird in Minergie-P sowie mit dem Gütesiegel «greenproperty»¹ Gold zertifiziert. Die zwei neugeschossigen Wohntürme setzen im Norden Luganos neue Akzente und beinhalten insgesamt 153 Wohnungen zwischen 1,5 und 4,5 Zimmern. Im Erdgeschoss befindet sich ein Supermarkt. Hinter dem Gebäude erstreckt sich der Parco Brentani, eine neu geschaffene urbane Grünfläche für das Quartier, das zwischen dem Stadtzentrum und dem Cornaredo-Stadion liegt. Der Park mit Kinderspielplatz ist öffentlich zugänglich und dient zur Naherholung von Jung und Alt.

¹ Das Gütesiegel schreibt sich «greenproperty».
Der Fonds schreibt sich Credit Suisse Real Estate Fund Green Property.



Der Gebäudekomplex Parco Brentani besteht aus zwei neun Stockwerke grossen Häusern mit angeschlossenem Park: Die neue grüne Lunge der Stadt.





Die Überbauung umfasst 153 Wohnungen mit grosszügigen Terrassen, einen Supermarkt im Erdgeschoss sowie eine Autoeinstellhalle im ersten Untergeschoss.



«Smart, urban und green» fasst perfekt zusammen, was der Komplex seinen Mieterinnen und Mietern bietet: Eine neue Art, komfortabel, vernetzt und nachhaltig zu wohnen.



Die Räumlichkeiten sind hell, modern und bieten einen durchdachten Lebensstil für Paare, Familien, Singles sowie Seniorinnen und Senioren und ermöglichen die Verbindung von Modernität und Nachhaltigkeit.

Vom Parkplatz zur Grünfläche

Bei der Umnutzung des Grundstücks wurde ein positives Exempel für moderne städtische Planung statuiert: Das als Parkplatz genutzte Terrain wurde nur zur Hälfte überbaut und bietet attraktive Wohnflächen. Die andere Hälfte wird jetzt als wertvolle Grünfläche genutzt, die das gesamte Quartier aufwertet und somit einen grossen Beitrag gegen die Stadterwärmung leistet. Das Flachdach zwischen den beiden Türmen oberhalb der Supermarkt-Fläche wurde ebenfalls üppig begrünt. Die einzelnen angrenzenden Wohnungen verfügen jeweils über kleine Privatgärten samt Pergola. Obwohl diese, im Gegensatz zu den Wohnungen ab dem 7. Stock, keinen direkten Blick auf den Lago di Lugano bieten, stossen sie bei Mieterinnen und Mietern auf grossen Anklang.

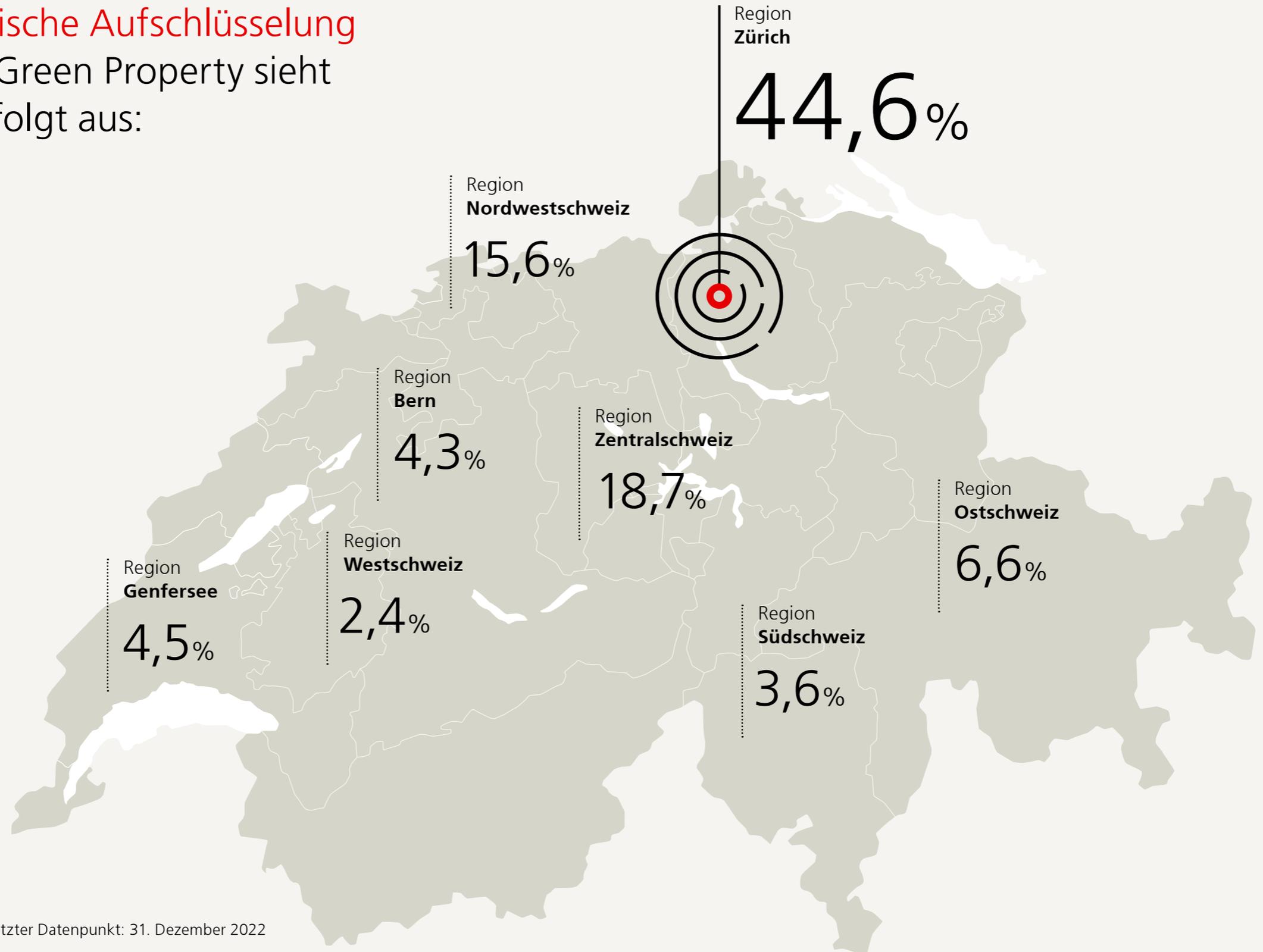
Regenwassernutzung zum Schutz gegen die Stadterwärmung

Für die Bewässerung des Dachgartens wurde nachhaltig gesorgt: Im Erdreich unter dem Parco Brentani wurde eine Zisterne verlegt, die der Wasserknappheit in den Sommermonaten entgegenwirkt. Dort wird das anfallende Regenwasser gesammelt und gereinigt, sodass die Grünfläche auch während der heissen Monate und bei Wasserknappheit nachhaltig bewässert werden kann.

Investment-Strategie des Schweizer Immobilienfonds CS REF Green Property

- Mit dem Investment von rund 90,5 Millionen Franken verstärkt der Immobilienfonds seine Präsenz in der Südschweiz.
- Künftig möchte der Immobilienfonds in den Regionen Bern, Genfersee, West-, Nordwest- und Ostschweiz wachsen.
- Der Immobilienfonds möchte bei den Wohnungen weiter wachsen, um mittelfristig eine Parität zu den gewerblichen Nutzungen (Büros, Retail sowie Hotels und Restaurants) zu erreichen.

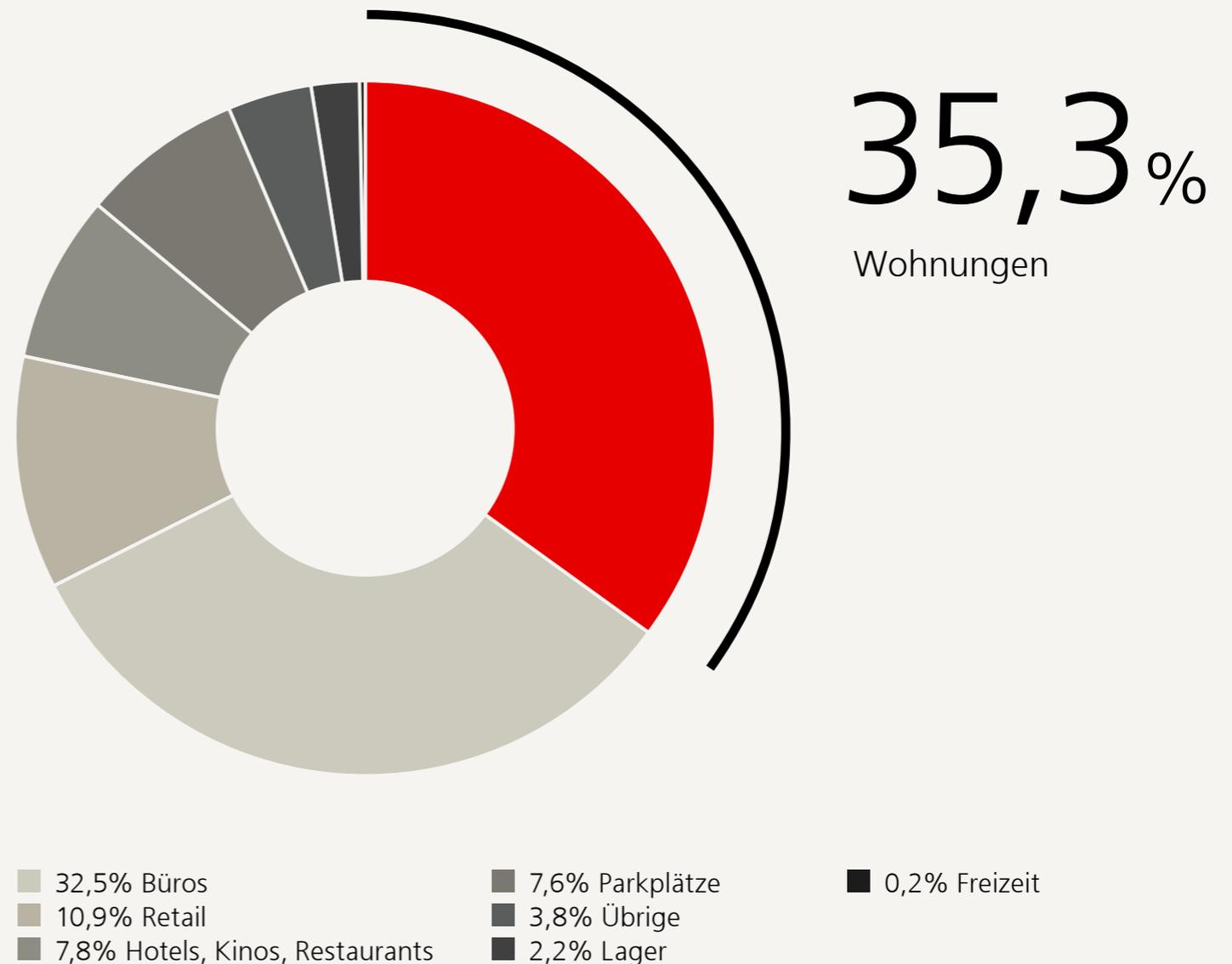
Die geografische Aufschlüsselung des CS REF Green Property sieht zurzeit wie folgt aus:



Über den CS REF Green Property

Nachhaltiges Bauen und Geldanlagen schliessen sich nicht aus. Dies zeigt der CS REF Green Property seit 2009 auf. Das hochwertige, rund 3,2 Milliarden Franken grosse Immobilienportfolio konzentriert sich auf urbane Standorte in der ganzen Schweiz. Wohnungen machen mit rund 35 Prozent die grösste Nutzungsart aus, gefolgt von Büros mit 32 Prozent. Die junge Bausubstanz erwirtschaftet konstante Erträge und ermöglicht Anlegerinnen und Anlegern eine stabile Ausschüttung. Als einer der meistgehandelten Immobilienfonds an der Schweizer Börse SIX² ist er seit zehn Jahren kotiert und steht dem breiten Publikum offen.

Die Immobilienarten des CS REF Green Property sehen zurzeit wie folgt aus:



² Quelle: Credit Suisse Monthly presentation Swiss Real Estate Funds, September 2023

Quelle: Jahresberichte des CS REF Green Property | Letzter Datenpunkt: 30. Juni 2023
Dies ist eine indikative Asset Allocation, die sich im Laufe der Zeit verändern kann.



«Unser Ziel ist es, den Anlegern mit einem einzelnen Investment ein sehr breit diversifiziertes Exposure zu globalen Immobilienanlagen zu bieten.»

Interview mit **Sven Schaltegger**
Leiter Multi-Manager Real Estate Business



Sie verantworten das Multi-Manager Real Estate-Geschäft bei Credit Suisse Asset Management. Was umfasst dieser Bereich genau?

Sven Schaltegger: Unser Ziel ist es, den Anlegern mit einem einzelnen Investment ein sehr breit diversifiziertes Exposure zu globalen Immobilienanlagen zu bieten. In unserem Bereich fokussieren wir uns dabei explizit auf Immobilien ausserhalb der Schweiz. Wir arbeiten dabei mit Best-in-Class-Partnern zusammen, da das Immobiliengeschäft auf der ganzen Welt ein sehr lokales Business ist. Die lokale Präsenz unserer Partner, die sogenannten «boots on the ground», sowie deren Kenntnis der lokalen Gepflogenheiten und Sektor-Expertise sind für uns essenzielle Auswahlkriterien.

Ausländische Immobilien sind bei vielen institutionellen Investoren noch immer eine untergewichtete Anlageklasse. Wird sich das ändern?

In der Schweiz dürfen Pensionskassen maximal 30 Prozent in Immobilien investieren, wovon maximal 10 Prozent im Ausland sein dürfen. Der Immobilienanteil ist mit rund 24 Prozent heute schon relativ hoch. Der Anteil internationaler

Immobilien beträgt weniger als 3 Prozent. Aufgrund der klaren Diversifikations- und möglichen Renditevorteile wäre es wünschens- und empfehlenswert, dass dieser tiefe Anteil ansteigt.

Blicken wir auf die USA, den weltweit grössten Immobilienmarkt und das grösste Gewicht in Ihren MMRE-Portfolios. Wie ist die Situation dort?

Die USA sind der grösste und liquideste Immobilienmarkt weltweit. Es gibt nirgendwo sonst eine grössere Auswahl an Managern und Fonds als dort und die Grösse des Marktes bringt es mit sich, dass sogar Sektoren, die in Europa und Asien-Pazifik nur als Nische vorkommen, relativ gross und liquide sind. Wir haben in den USA von Anfang an auf Logistikimmobilien gesetzt, die dort – früher als in Europa – vom starken E-Commerce-Boom profitiert haben. Dies bereits vor dem Ausbruch von COVID-19, aber vor allem auch während der Pandemie. Seit dem starken Anstieg der Inflation Anfang 2021 hat unser US-Exposure profitiert, weil viele Mietverträge direkt oder indirekt an die Inflation angebunden sind.

Beispielsweise gibt es in den USA, anders als in Europa, Zwölfmonatsverträge für Mietwohnungen. Nach dieser Zeit kann der Vermieter die Miete erhöhen, wenn die Dynamik von Angebot und Nachfrage dies zulässt, was in unseren Zielmärkten klar der Fall war. Mietwohnen, vor allem im erschwinglichen Bereich, ist das zweite Übergewicht in unseren MMRE-Portfolios. In den USA haben wir im Bereich Mietwohnen unterschiedliche Anlagen neben traditionellen Mehrfamilienhäusern, die wir primär in den wachstumsstarken Südstaaten halten, unter anderem auch im Bereich «Manufactured Housing». Dabei handelt es sich um Wohneinheiten von ungefähr 50 bis zu mehr als 100 Quadratmetern, die sehr erschwinglich sind und ein Wohnen in guten Communities bieten.

Wann wird sich die Lage wieder stabilisieren?

Wir gehen davon aus, dass es bis zum vierten Quartal 2023 zwar weitere Abwertungen geben wird, diese jedoch weniger stark als bisher ausfallen werden. Insgesamt gab es seit der Zinswende im ersten Quartal 2022 weniger Transaktionen, was völlig normal ist in einem Markt, der sich so schnell ändert. Jetzt sehen wir, dass sich die Erwartungen von Käufern und Verkäufern annähern und sich der Markt klärt.

Wie schätzen Sie den aktuellen internationalen Markt ein?

Die Talsohle ist für die meisten Sektoren und Regionen durchschritten. Der Büromarkt ist sicherlich der Sektor, der über die vergangenen Jahre am meisten gelitten hat. Homeoffice und die dazugehörigen Technologien erlauben uns, von fast überall zu arbeiten. Daher dürfte sich der Büroflächenbedarf strukturell um rund 20 bis 30 Prozent reduzieren, was zu teilweise starken Abwertungen insbesondere von jenen Büroimmobilien geführt hat, die nicht mehr den heutigen Mieteranforderungen entsprechen.

Das Schwergewicht in unseren Portfolios bleibt auf den beiden «High Conviction»-Themen Logistik und Wohnen und den jeweiligen Subsektoren, unter anderem Last-Mile-Logistik oder Industrial Outdoor Storage, sowie kleineren Sektoren, die von strukturellen Trends profitieren, wie zum Beispiel Self-Storage oder studentisches Wohnen.

«Gerade in Europa gilt es bei Wohninvestments aber auch immer, die bestehenden und mögliche neue Regulierungen auf dem Radar zu haben.»

Sven Schaltegger

Und in der Schweiz?

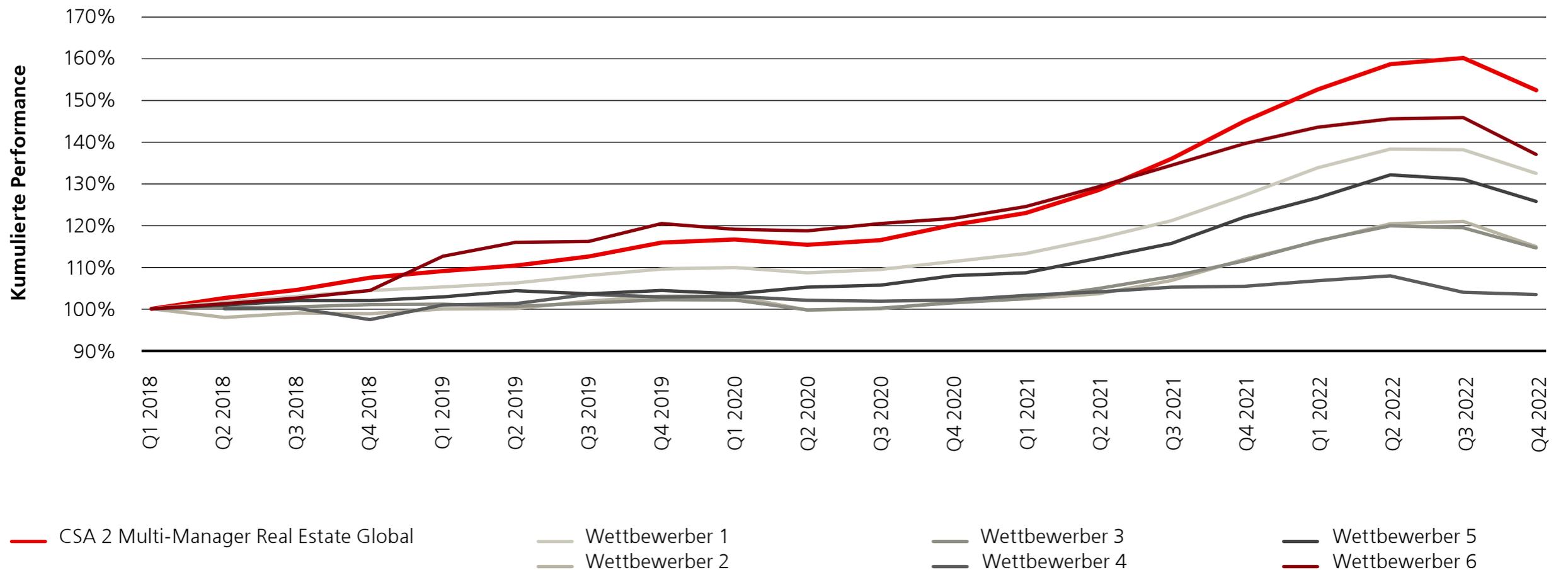
Die Entwicklung des Schweizer Immobilienmarktes war über sehr lange Zeit äusserst stabil und positiv. Doch jetzt sieht man das erste Mal Risse in diesem System. Grundsätzlich ist dies bedingt durch die gleichen Gründe wie im Ausland, nur nicht so stark ausgeprägt und zeitlich verzögert: Die Zinsen sind gestiegen, was sich negativ auf die Bewertungen auswirkt. Und bei Büroimmobilien divergieren die Werte von Spitzenliegenschaften an Toplagen und dem Rest stark, wie wir das seit dem Beginn der Pandemie auch in den meisten internationalen Märkten beobachten konnten.

Welche Immobiliensegmente lohnen sich aktuell in welchen Ländern?

Immobilien-sektoren, die von strukturellen Trends profitieren, sind Logistikgebäude und entsprechende Sub-Sektoren wie Industrial Outdoor Storages oder Data Center. Zudem steigt die Nachfrage nach Alterswohnen und studentischem Wohnen. Neben einem generellen Mangel an studentischen Wohngelegenheiten kommen bei diesem Sektor zwei Faktoren zusammen: Zum einen schreiben sich mehr Studierende an Universitäten ein, wenn

die Wirtschaftslage schwierig ist. Zudem ist es ein grosses Bedürfnis vieler, wieder physisch zusammenzukommen, was das Wohnen in der Nähe des Campus sehr attraktiv macht. Dies ist in Europa, in den USA und auch in Australien ein grosses Thema. Mietwohnen im Allgemeinen ist ein stabiler Sektor und das Angebot an erschwinglichen Mietwohnungen ist in sehr vielen westeuropäischen Grossstädten, sowohl in Kontinentaleuropa als auch in Grossbritannien, aber auch in wachstumsstarken Regionen der USA, deutlich tiefer als die Nachfrage. Mietwohnungen in solchen urbanen Ballungszentren profitieren daher von einer hohen Cashflow-Stabilität. Gerade in Europa gilt es bei Wohninvestments aber auch immer, die bestehenden und mögliche neue Regulierungen auf dem Radar zu haben.

CSA 2 Multi-Manager Real Estate Global Performancevergleich mit Wettbewerbern¹



Einzelheiten der Strategie Multi-Manager Real Estate Global sind auf [Seite 72](#) offengelegt. Einige der Performancedaten wurden bereinigt, um die produktspezifischen Management-Fees sowie die unterschiedlichen Währungsstrategien zu berücksichtigen. Die Performanceangaben zu den nicht abgesicherten Produkten wurden um hypothetische Währungsabsicherungskosten bereinigt. Die Rendite der Anlagegruppe wurde bis zum 30. Juni 2022 mit der «Modified Dietz»-Methode berechnet. Ab diesem Zeitpunkt wird die Rendite basierend auf der prozentualen Veränderung des Nettoinventarwerts der Anteilsklasse berechnet.

¹ Der Peer-Vergleich ist keine abschliessende Auflistung der Wettbewerber. Es wurden Multi-Manager-Immobilienprodukte ausgewählt, die als wichtigste Konkurrenten der Strategie angesehen werden. Möglicherweise gibt es noch andere Multi-Manager-Immobilienprodukte am Markt, die nicht in diesen Vergleich einbezogen wurden. Der Vergleich mit den Konkurrenzprodukten dient nicht dazu, alle Funktionen der ausgewählten Multi-Manager-Immobilienprodukte gegenüberzustellen.

«Der Zeitpunkt ist gut, um in ein neues oder bereits bestehendes, breit diversifiziertes Auslandsportfolio zu investieren.»

Sven Schaltegger

Wo liegen jetzt die Chancen und wo die Risiken für Investoren?

Die Chancen für die Investoren liegen beim starken Repricing als Folge der Zinswende. Die Kunst liegt nun darin zu identifizieren, was über die kommenden ein bis zwei Jahre günstig gekauft werden kann, und auch zu sehen, was in absehbarer Zukunft wieder an Wert gewinnen wird. Die Zeiten hoher Wertsteigerungen, getrieben durch tiefe Zinsen, dürften bis auf Weiteres vorbei sein. Allerdings ist von einer Normalisierung der Zinssituation auszugehen, da sich die Inflationszahlen langsam abschwächen. In diesem Umfeld werden fundamentale Faktoren, insbesondere das Verhältnis zwischen Flächenangebot und -nachfrage, das bestimmt, in welchem Ausmass die Mieten steigen werden, wieder zu zentralen Rendite-

treibern. Aufgrund der starken Performance von Logistik und Wohnimmobilien über die letzten Jahre stellen wir kurzfristig an einigen Märkten ein höheres Angebot an Neuflächen fest. Die stark gestiegenen Zinsen haben aber dazu geführt, dass Baueingaben drastisch abgenommen haben und somit das Angebot an neuen Flächen in ein bis etwa eineinhalb Jahren sehr stark sinken wird, was sich wiederum positiv auf das Mietwachstum und somit auch auf die Immobilienbewertungen auswirken dürfte. Auch wenn es praktisch unmöglich ist, im Voraus festzustellen, wann Immobilienwerte ihren Boden gefunden haben, deuten aus unserer Sicht und auf Basis von zahlreichen Gesprächen mit unseren Partnern viele Faktoren darauf hin, dass jetzt ein sehr guter Einstiegszeitpunkt ist.

Was würden Sie den Investoren momentan raten?

Der Zeitpunkt ist gut, um in ein neues oder bereits bestehendes, breit diversifiziertes Auslandsportfolio zu investieren. Bei uns hat man die Möglichkeit, in ein Portfolio zu investieren, das aktuell sehr gut positioniert ist und auch in Zukunft von den oben erwähnten strukturellen Trends profitieren wird.

Woher bekommen Sie die nötigen Informationen für die Beurteilung der einzelnen Marktsegmente?

Wir haben weltweit rund 50 bestehende Investments mit knapp 40 verschiedenen Partnern¹, die alle über eine starke Sektorexpertise und lokale Präsenz direkt vor Ort verfügen, also in jenen Märkten, in denen sich die Immobilien befinden.

¹ Diese Zahlen beziehen sich auf die gesamte CSAM MMRE-Plattform.

Zu jedem Partner gibt es auch eine Peer Group, also andere Fondsmanager oder sogenannte Local Operating Partners, die im gleichen Markt und in den gleichen Sektoren tätig sind, mit denen wir regelmässig sprechen. In jedem Quartal erhalten wir die Berichte zu deren Fonds, was es uns wiederum erlaubt, die bestehenden Investments direkt zu vergleichen. Zusätzlich können wir auf ein internes Research zurückgreifen, dem Rohdaten von Drittanbietern vorliegen, die von unseren Partnern unabhängig sind. Dies sind Daten zu Leerständen, Mietniveaus, Mietwachstum oder zu neuen Flächen, die auf den Markt kommen. Durch diese können wir objektiv beurteilen, ob ein Markt attraktiv ist oder nicht. Weitere Vergleichsmöglichkeiten haben wir bei den Preisen und Renditen oder beim vom Partner angegebenen Mietniveau sowie natürlich über unzählige qualitative Faktoren.

Welche Eigenschaften sollte man mitbringen, um als Anbieter von Immobilienfonds erfolgreich zu sein?

Man muss ein sehr gutes Verständnis vom jeweiligen Markt und Sektor besitzen. Geografische und sektorielle Spezialisierungen sind daher von grossem Vorteil. Entlang des Risiko-Rendite-Spektrums ist es nicht immer gut, wenn ein Partner alles macht: Wenn man gut ist in der Entwicklung, ist man vielleicht nicht gleich gut im Bestandsmanagement und umgekehrt. Es braucht Expertise und Leistungsnachweise. Gleichzeitig sind die Track Records von Fondsmanagern sehr individuell, weil auch jede Immobilie anders ist. Wir schauen auch das Marktumfeld an – hat sich der Partner mit dem Markt weiterentwickelt? Sind die Leute, die für die Erfolge verantwortlich waren, noch im Unternehmen? Die sorgfältige Prüfung quantitativer und qualitativer Faktoren, die wir vor jedem Investment durchführen und auch im Rahmen des Monitorings bestehender Investments fortsetzen, geben den Ausschlag, ob wir investieren oder nicht.

Welche persönlichen Werte bringen Sie in den beruflichen Alltag ein?

Neben meiner Position als verantwortlicher Portfoliomanager für unsere Multi-Manager Real Estate-Produkte bin ich in erster Linie Coach und Sparringspartner für mein Team, das aus fünf Investment Managers und einer für Business Management zuständigen Person besteht. Ich denke, was ich an persönlichen Werten in meinen Job einbringe, ist eine grosse Neugier für das Weltgeschehen, ein profundes Interesse an Immobilien, die mich seit meinem ersten Job in dieser Branche im Jahr 2000 faszinieren, sowie der Ehrgeiz, für unser Anleger die bestmögliche Performance im Rahmen der definierten Anlagestrategie und unter Berücksichtigung von ESG²-Zielen zu erreichen. Das Vertrauen unserer Anleger über die letzten sieben Jahre seit der Lancierung der CSA 2 Multi-Manager Real Estate Global im Oktober 2016 sowie die Freude an der Arbeit mit meinem Team haben mich auch in den anspruchsvolleren Zeiten über die vergangenen Monate immer wieder motiviert.

² ESG steht für Umwelt (Environmental), Soziales (Social) und Unternehmensführung (Governance).



CSA 2 Multi-Manager
Real Estate Global

Investitionen in den Manufactured- Housing-Sektor in den USA

Manufactured Housing Communities

bieten eine attraktive und bezahlbare Wohnalternative und stossen in den USA auf eine hohe Nachfrage.



Neue Investition

Manufactured Housing in den USA

Seltene Investitionsmöglichkeit im MH-Segment

Weitere Diversifikation des Portfolios durch die Investition in einen Nischensektor mit starken Rendite-Risiko-Profil

Folgeinvestment basierend auf erfolgreicher Zusammenarbeit mit denselben Joint-Venture-Partnern

Noch vor Auflegung des Joint Ventures konnte ein diversifiziertes Portfolio von bestehenden MH Communities zu einem attraktiven Preis gesichert werden.

Value-add-Strategie mit gezielten Investitionen («CapEx»), um die Qualität der MH Communities zu verbessern

MH Communities bieten eine attraktive und bezahlbare Wohnalternative.

Resistente Strategie gegenüber Konjunkturzyklen

Direkter Abruf von circa 80 Prozent der Kapitalzusage

Im aktuell unsicheren Marktumfeld sind Investment-Opportunitäten mit hoher Stabilität bei den Cashflows besonders attraktiv. Ein gutes Beispiel für solche Investitionen mit relativ geringem Risiko liegt im Fertighausbereich beziehungsweise Manufactured Housing in den USA. Die Anlagegruppe CSA 2 Multi-Manager Real Estate Global ist seit 2019 gegenüber diesem Nischensektor im Bereich Wohnen exponiert; im zweiten Quartal 2023 wurde eine weitere Investition in diesen Sektor zusammen mit dem gleichen Partner, dem grössten privaten Eigentümer von Manufactured Homes in den USA, beschlossen.

Erschwinglicher Wohnraum steigert die Nachfrage nach MH

In den USA erfährt der Manufactured-Housing-Markt seit langem eine konstant hohe Nachfrage bei Niedrigverdienenden. Im Umfeld steigender Hypothekenzinsen für Wohneigentum schaffen die tiefen Mieten zusätzliche Anreize. Das aktuelle Angebot, vor allem im Bereich institutioneller Anbieter, ist sehr beschränkt. Gründe dafür sind geringes Interesse von Projektentwicklern, die mit anderen Nutzungen, insbesondere Mehrfamilienhäusern,

höhere Gewinne erzielen können, sowie regulatorische Hürden auf Ebene der Kommunalverwaltungen.

Nachhaltiger Kapitalaufwand bei stabilem Cashflow

Die Stabilität der Cashflows im Manufactured-Housing-Sektor ist in höchstem Masse gegeben. Bei Investitionen in Manufactured-Housing-Immobilien legt die Anlagegruppe CSA 2 Multi-Manager Real Estate Global ein besonderes Augenmerk auf nachhaltigen Kapitalaufwand.

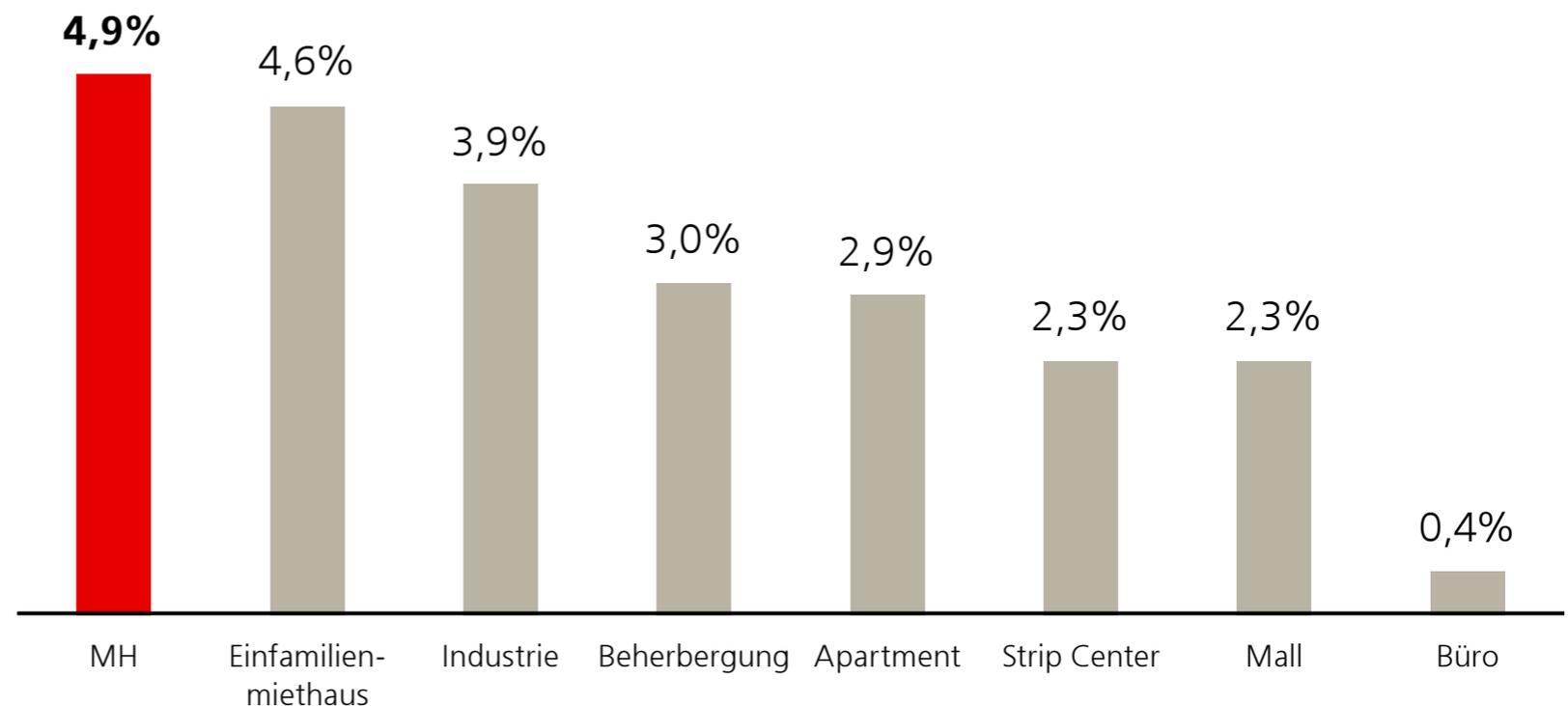
Im Joint Venture mit einer kanadischen Pensionskasse bilden Verträglichkeitsanalysen die Grundlage für Mieterhöhungen, Entwicklung von Infrastrukturen, sowie die soziale und ökologische Verträglichkeit. Im Portfolio der CSA 2 Multi-Manager Real Estate Global befinden sich über 7300 Wohneinheiten in zwölf US-Bundesstaaten. Eine Anschlussinvestition über 50 Millionen US-Dollar in ein weiteres Manufactured-Housing-Portfolio mit denselben Partnern wurde kürzlich durch das Anlagekomitee beschlossen und wird derzeit umgesetzt.

Umsatzwachstumsprognosen (2023-2026)

Der Manufactured-Housing-Sektor dürfte sich aufgrund seiner defensiven Eigenschaften und der robusten Nachfrage bis 2026 durchweg gut entwickeln.

Durchschnittliches flächenbereinigtes Ertragswachstum basierend auf Kennzahlen von Green Street Advisors, die Mietveränderungen mit Belegungsveränderungen kombinieren.

Quelle: Green Street Advisors, Dezember 2022



Wohnoptionen

Manufactured Housing im Vergleich mit anderen Wohnoptionen in den USA sowie den durchschnittlichen monatlichen Ausgaben und der typischen Erwerbstätigkeit.

Wohnoptionen	Staatliche Unterstützung	Institutionell verwaltetes MH (Pad + Haus)	Mehrfamilienmiethaus	Einfamilienmiethaus	Einfamilienhaus Eigentum
Typische Kosten/Monat	USD 850 oder weniger ¹	USD 1200 ²	USD 1500 ³	USD 1600 ⁴	USD 1900 ⁵
Relative Kosten gegenüber Manufactured Housing	30% geringer	1x	25% höher	33% höher	58% höher
Typische Erwerbstätigkeit	Hilfskräfte Gastronomie	Dienstleistungspersonal, Fabrikarbeiterinnen und -arbeiter, Pensionierte	Mittelständische Angestellte in Städten	Bildungs- und Vertriebspersonal, unteres Management	Mittelständische Angestellte / Managerinnen und Manager
Zusatzleistungen	Nein	Ja	Manche	Nein	Nein

¹ Bureau of Labor and Statistics, Oktober 2022. Unter der Annahme eines 30-prozentigen Einkommensbeitrags für Förderung und basierend auf einem durchschnittlichen Einzeleinkommen von rund USD 34 000.

² Durchschnittskosten von RHP für neues Dreizimmerfertighaus. Institutionell verwaltetes MH ist bei Einzug in bereits bestehende Häuser sogar noch erschwinglicher (zum Beispiel bei Alter von 5 bis 10 Jahren rund 65 Prozent des Neubaupreises).

³ Vergleichbare Dreizimmermietwohnung (Quelle: Macquarie Research)

⁴ Vergleichbares Einfamilienmiethaus (Quelle: Macquarie Research)

⁵ Vergleichbares Einfamilienhaus im Eigentum (Quelle: Macquarie Research)



Investition in den Bestand: Architektur ist kein abgeschlossenes Werk, sie muss sich verändern können.

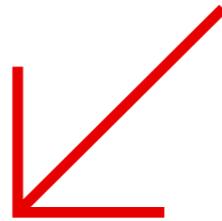


CSA RES*

Totalsanierung und Neu- eröffnung des Spenglerparks in Münchenstein

*Die CSA Real Estate Switzerland (CSA RES) ist eine Immobilienanlagegruppe der Credit Suisse Anlagestiftung, welche von der UBS-Gruppe unabhängig ist. Die Einhaltung der Anlagerichtlinien wird durch eine von der Geschäftsführung und dem Portfoliomanagement unabhängigen Stelle periodisch, mindestens jedoch monatlich überprüft.

Key Takeaways



Mit 238 Millionen Franken die grösste Sanierung im Portfolio der CSA RES

80% Energieeinsparung

Erfolgreiche Auslagerung der Schulen und Wiedereröffnung

Der Campus Bildung Gesundheit der beiden Kantone BS und BL wird der neue Arbeitsplatz von 270 Lehrpersonen und Mitarbeitenden sowie rund 600 Dozierenden.

Aus- und Weiterbildung von 1500 Lernenden, 1000 Studierenden und über 1000 Kursteilnehmenden unter einem Dach

Der Immobilienanlagegruppe CSA Real Estate Switzerland (CSA RES) ist eine erfolgreiche Totalsanierung des Spenglerparks in Münchenstein gelungen.

Nachhaltige Modernisierung

Als vor einigen Jahren die Fassade eines Traktes des Spenglerparks saniert wurde, stellten Fachpersonen Mängel fest. Schnell wurde klar, dass das gesamte Gebäude totalsaniert werden musste. Es erfolgten sowohl eine Erdbebenertüchtigung als auch eine komplette Schadstoffsanierung.

Die Hauptmieterinnen, die Gesundheitsschulen Baselland und Basel-Stadt, zogen während dieser Zeit in ein Provisorium. Der grösste Teil des Campus Bildung Gesundheit war zur Zwischenutzung auf dem Klybeck-Areal in Basel-Stadt eingemietet, um zwei Jahre später mit einem Mietvertrag über 20 Jahre in den Spenglerpark zurückzukehren. Die massgeschneiderte und energiearme Mietfläche hat sich mit der Sanierung wesentlich vergrössert und entspricht auch in Sachen Raum- und Luftqualität den zukünftigen energiesparenden Anforderungen.

Die drei grössten Herausforderungen bei der Totalsanierung:

Wo findet man für zwei Jahre Ersatzflächen für die Mieterinnen und Mieter?

Der Totalsanierung voran ging eine komplexe und intensive Phase interner Umzüge sowie Auslagerungen von Mieterinnen und Mietern an externe Standorte. Zunächst wurde eine Lösung mit einem Containerdorf in der Gemeinde geprüft. Doch bald entstand die Idee, das Klybeck-Areal als Provisorium für die Gesundheitsschulen zu nutzen. So kamen beide Gesundheitsschulen schliesslich vorübergehend im Klybeck-Areal in Basel-Stadt unter, was neben der vorbildlichen Nachhaltigkeit dieser Zwischennutzung des Industrie- und Werkareals auch zu dessen Belebung durch die Studierenden beigetragen hat.

Wie werden aus Lagerflächen attraktive Büros und Schulungsräume?

Währenddessen wurde der aus drei Trakten bestehende Spenglerpark tiefgreifend umgebaut. Um attraktive Mietflächen zu generieren, entstanden unter anderem Lichthöfe über vier Stockwerke des Gebäudes. Damit verbesserten sich einerseits die Belichtung der Geschosse und andererseits die Nutzungs- und Aufenthaltsqualität wesentlich. Sie dienen dank ihrer Bepflanzung auch als sogenannte «grüne Lungen». Auch durch die neugestaltete Parkanlage zieht sich der Campusgedanke: Mit seinen Grünflächen, Parkbänken, Schattenplätzen und Rückzugsmöglichkeiten ist der Park Treffpunkt für Studierende, Mitarbeitende, Anwohnerinnen und Anwohner sowie Passantinnen und Passanten.



Der eingeschossige Annex wurde durch die Entfernung von Stützen sowie Öffnungen in einer gänzlich neuen Aussenhaut zur repräsentativen Aula.

Wie stellt man die termingerechte Fertigstellung sicher?

Im Spenglerpark war der Umbau äusserst komplex und der Fertigstellungstermin sehr eng terminiert. Umso wichtiger war dabei die Verlässlichkeit der eingespielten Partner. Auf Losinger Marazzi und Integral Baumanagement konnte die CSA RES schon in der Vergangenheit bei anspruchsvollen Projekten zählen. Die Bauunternehmen meisterten die Herausforderungen und hielten Termine auch dank innovativen Ideen ein. Dazu gehörte beispielsweise der Einsatz von BIM (Building Information Modeling) über Planung und Umsetzung des Baus hinaus. Der Zugriff auf Gebäude-daten steht auch den Betreibern der Liegenschaft zur Verfügung.

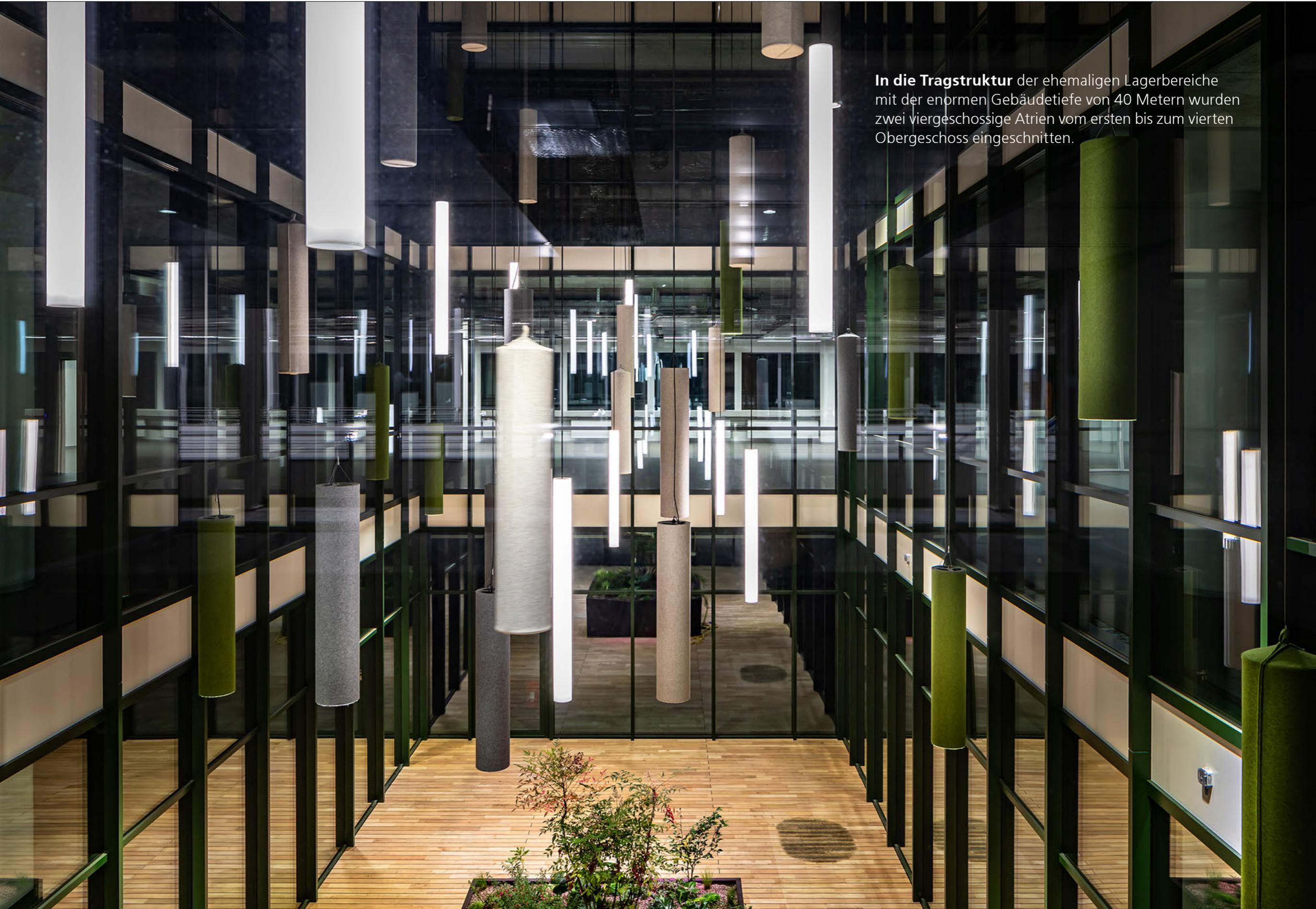
Eine ganz besondere Herausforderung war es, die Insektensammlung des naturhistorischen Museums Basel – dieses hat im Untergeschoss drei Millionen Käfer gelagert – zu schützen. Denn es wurde befürchtet, dass die Erschütterungen durch das Einbringen der Lichthöfe die Insekten beschädigen könnten.

Bei der Planung und Realisierung wurden somit verschiedene Erschütterungsmassnahmen integriert.

Die optimale Lage unmittelbar vor den Toren Basels macht den Spenglerpark zu einem Standort der kurzen Wege. Er ist bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und die Verbindungsachsen von Strasse, Schiene und Fussweg führen direkt zum Areal. Durch die Sanierung wurde sichergestellt, dass die Bestandsbauten eine zeitgemässe Funktion erfüllen und die Freiräume heutigen Anforderungen gerecht werden. Unter städtebaulichen Aspekten ist ein lebendiges Quartier mit begrünten Freiflächen, ansprechender Architektur und optimierten Mobilitätskonzepten entstanden.

Investment-Strategie der Schweizer Immobilienanlagegruppe CSA RES

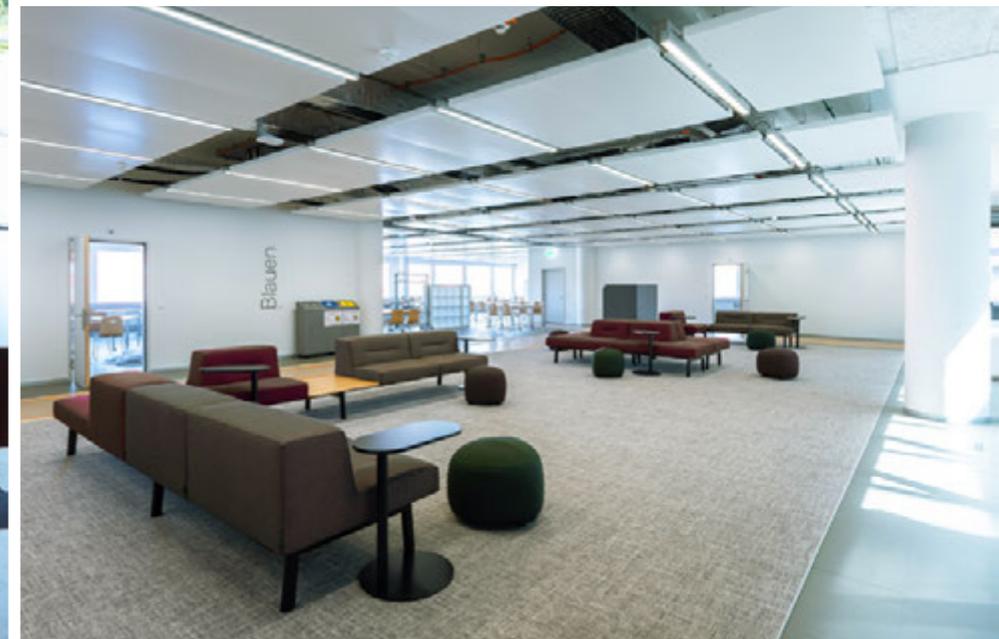
- Nachhaltiger Anlageertrag durch langfristiges Halten und Bewirtschaften von Immobilien
- Nachhaltigkeit in der Erstellung und Erneuerung der Bausubstanz bei Verdichtung, Revitalisierung und Aufstockung von Bestandsimmobilien
- CO₂-Neutralität bis zum Jahr 2040



In die Tragstruktur der ehemaligen Lagerbereiche mit der enormen Gebäudetiefe von 40 Metern wurden zwei viergeschossige Atrien vom ersten bis zum vierten Obergeschoss eingeschnitten.



Das Erdgeschoss bündelt einige gemeinschaftlich genutzte Bereiche: Das Foyer, die Mediothek und der Lounge- und Essbereich mit direktem Kontakt zum Park.

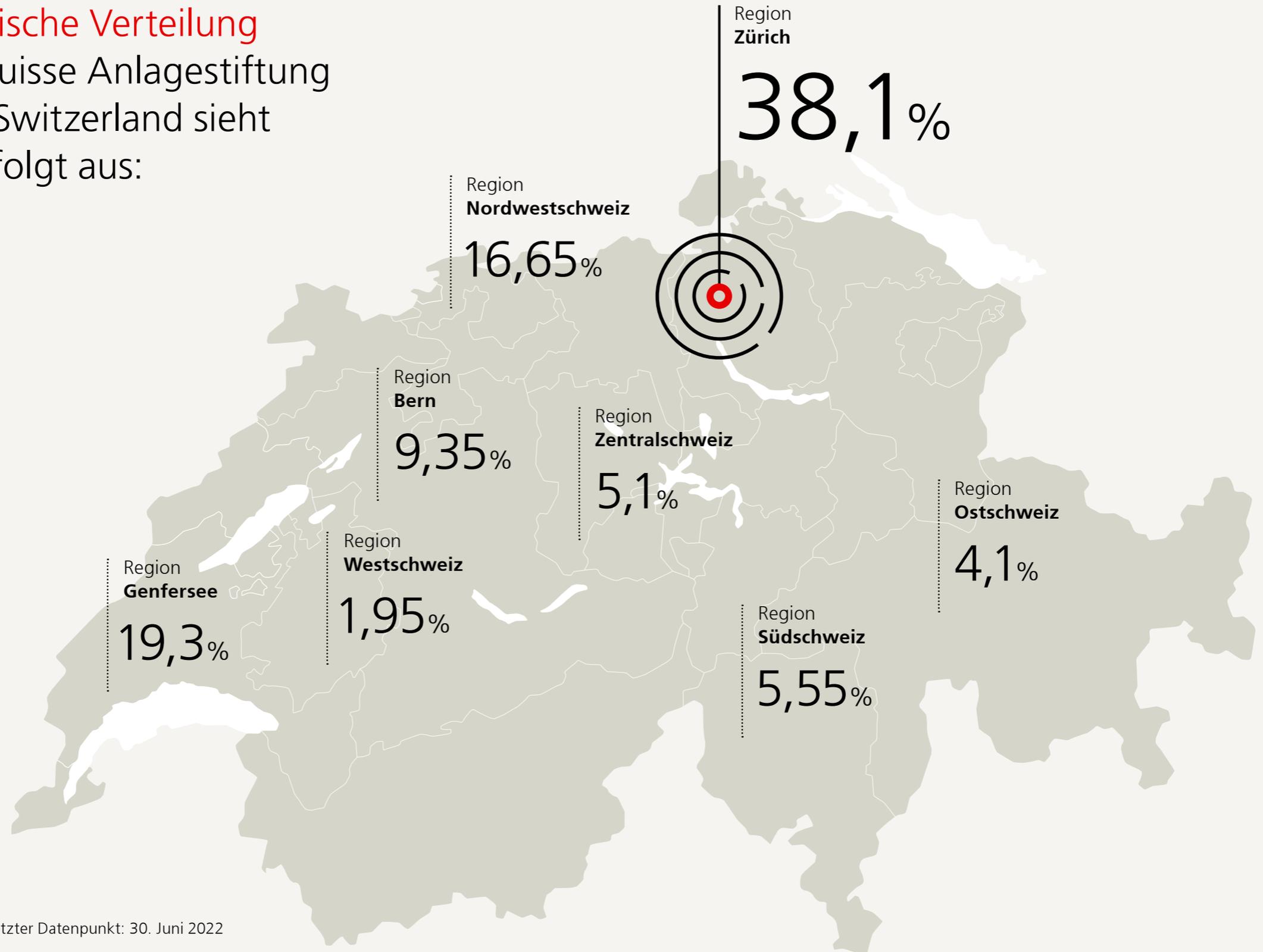


Erstmals in der Schweiz wird nun eine Ausbildung in Gesundheitsberufen von der Berufslehre bis zum Bachelor unter einem Dach möglich.



Die Neugestaltung der gesamten Aussenanlagen als attraktiver öffentlicher Aussenraum bringt einen grossen Nutzwert für das Quartier, die Schulen und die Mieterschaft im Areal.

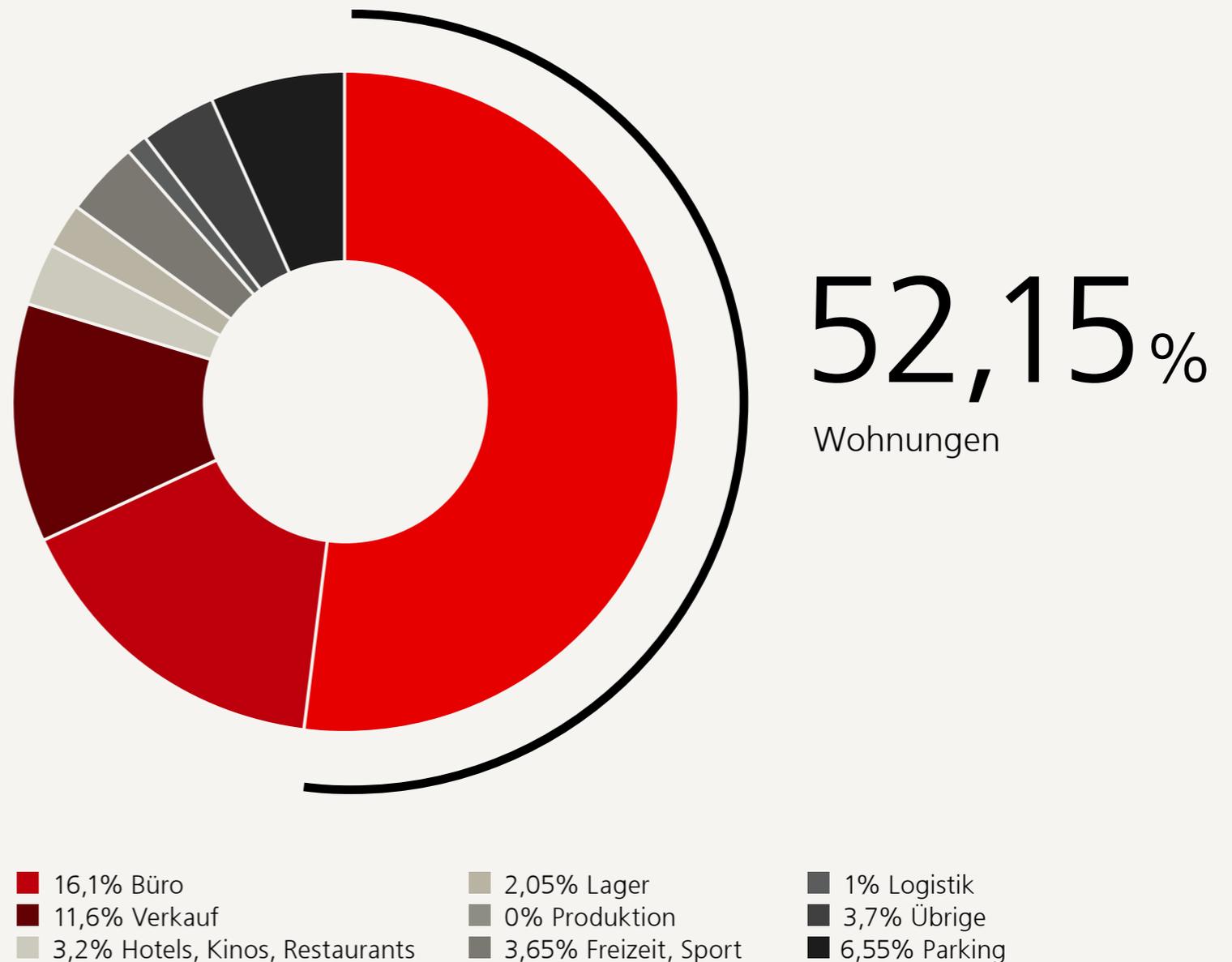
Die geografische Verteilung der Credit Suisse Anlagestiftung Real Estate Switzerland sieht zurzeit wie folgt aus:



Über die Immobilienanlagegruppe CSA RES

Die CSA RES ist eine Anlagegruppe der Credit Suisse Anlagestiftung für Vorsorgeeinrichtungen. Mit einem Gesamtvermögen von über 8,7 Milliarden Franken befinden sich mehr als 230 Immobilien mit junger Bausubstanz im Portfolio. Als Anleger sind ausschliesslich Schweizer steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen zugelassen. Die Anlagegruppe ist für die rund 500 Anleger von Ertrags- und Kapitalsteuern befreit. Im Geschäftsjahr 2018/2019 erfolgte die Umstellung von Thesaurierung auf Ausschüttung.

Die Immobilienarten der CSA RES sehen zurzeit wie folgt aus:



Quelle: Credit Suisse AG | Letzter Datenpunkt: 30. Juni 2022
Dies ist eine indikative Asset Allocation, die sich im Laufe der Zeit verändern kann.

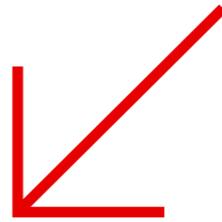


CS 1a Immo PK

Bauprojekt 4VIERTEL: Auftakt zum neuen Stadtteil in Luzern

Der Fonds CS 1a Immo PK bringt
Luzern Nord mit dem Bauprojekt 4VIERTEL
ein pulsierendes Zentrum.

Key Takeaways



Der Seetalplatz wird zu einem neuen urbanen Zentrum im Norden Luzerns.

In der Bestandliegenschaft, dem Centrum Seetalplatz, werden die Verkaufs- und Gewerbeflächen angepasst, wo nötig saniert und verbessert.

In zwei Anbauten und im Neubau entlang der Emme werden insgesamt 192 moderne Wohnungen realisiert.

Die vier Bauten mit verschiedenen Charakteristiken ergeben das grosse Ganze.

Zwischen August 2020 und September 2023 investierte der Immobilienfonds hier rund 180 Millionen Franken.

Das architektonisch markante Gebäudeensemble 4VIERTEL besteht aus vier Bauten, die eine unverwechselbare Gesamtheit bilden. Es schliesst an das Viscose-Areal an und bildet am Seetalplatz einen unverwechselbaren Auftakt zum neuen Stadtteil. Es lässt den industriellen Charakter des Gebiets nachklingen und setzt gleichzeitig auf neue, urbane Qualitäten mit Plätzen und Gassen zwischen den Baukörpern.

Rund um den Seetalplatz entsteht das Zentrum von Luzern Nord. Das Ensemble aus vier Gebäuden zeigt gut sichtbar die neuen urbanen Qualitäten – dort, wo sich mit Emmen und der Stadt Luzern die zwei grössten Gemeinden der Zentralschweiz treffen. Der Fonds investiert in einen ausgewogenen Nutzungsmix aus Büros, Wohnungen, Verkaufs-, Gastro- und Freizeitflächen.

Historisches Industrieareal an der Kleinen Emme

Seit der Jahrtausendwende ist das «Centrum Seetalplatz» das Gesicht des am stärksten befahrenen Verkehrsknotenpunktes der Zentralschweiz. Die Stahl- und Glaskonstruktion mit dem Multiplexkino und dem reichhaltigen Shopping- und Verpflegungsangebot bildet die Südspitze der heutigen Viscosistadt. Diese ist mit ihren rund 89 000 Quadratmetern grösser als die Luzerner Altstadt. 1906 gründete hier der französische Industrielle Ernest Carnot die Viscose Suisse. Das historische Industrieareal ist noch heute hauptsächlich gewerblich genutzt. Nebst Unternehmen aus verschiedensten Branchen ist hier auch die Hochschule Luzern Design & Kunst angesiedelt.

Weiter befinden sich zahlreiche Kunst-, Kultur- und Eventbetriebe auf dem Areal an den Ufern der Kleinen Emme. In Zukunft wird in der Viscosistadt aber auch gewohnt.

Verdichtung des Industrieareals um drei Viertel

Das Grundstück des im Jahr 2000 erstellten «Centrum Seetalplatz» war nicht vollständig genutzt. Vor allem entlang dem Ufer der Kleinen Emme sowie dem oberirdischen Parkplatz nördlich des Zentrums lagen Flächen brach. Durch die Umgestaltung des Seetalplatzes entstand auch auf der gegenüberliegenden Strassen-seite Verdichtungspotenzial. Mit dem Projekt 4VIERTEL sollte dieses genutzt werden. Drei neue Baukörper umschliessen das heutige Center. Architektonisch übernimmt der Neubau die Typologie und die Materialisierung der angrenzenden Industriebauten. Die bestehende Liegenschaft verschwindet hinter einer mit Kalksandstein ausgefachten Betongerippe-Fassade. Aus einem Viertel wurden deshalb «4VIERTEL». Auf neu rund 45 000 Quadratmetern Nettogeschossfläche entstehen ein mannigfaltiges Nutzungsangebot an Verkaufs-, Gastro- und Freizeitflächen (Bowling, Fitness, Kino) sowie 192 Wohnungen.



Die Neubauten von 4VIERTEL wurden nach neuesten, ressourcenschonenden Standards erstellt. Zum umfassenden Nachhaltigkeitskonzept gehören unter anderem eine Photovoltaikanlage, die hervorragende ÖV-Anbindung, der Einsatz von Smart-Home-Technologien sowie die Anbindung an das Fernwärmenetz.



4VIERTEL bietet 192 Wohnungen von 1,5 bis 5,5 Zimmer, Ateliers und Lofts in verschiedenen attraktiven Wohnlagen: im Hochhaus am Seetalplatz, entlang der Kleinen Emme oder neben der Viscosistadt.



Hier ist die Mieterschaft mobil – mit und ohne Auto.

Der Standort ist optimal gelegen, mit gutem Anschluss an die Fuss- und Velowege entlang der beiden Flüsse Reuss und Kleine Emme.

Hier leben und arbeiten die Menschen in einem modernen, ökologischen und lebhaften Zentrum am Fluss. Um dieses Zielbild zu erreichen, soll sich Luzern Nord als Smart City entwickeln.

Der Norden Luzerns ist im Umbruch

Das 4VIERTEL ist Sinnbild für den Wandel vom Industriegebiet hin zum neuen Zentrum von Luzern Nord. Das Brachland, welches über Jahrzehnte nur spärlich genutzt wurde (zum Beispiel für den Auto-Occasionshandel), wird nun erheblich aufgewertet und massiv verdichtet. Der städtebaulichen Bedeutung und der verkehrstechnischen Erschliessung wird so Rechnung getragen. Das «Centrum Seetalplatz» war seit seiner Fertigstellung im Jahr 2000 das einzige grössere Gebäude am verkehrsreichen Seetalplatz. Die zahlreichen Verkehrsinseln gaben ein tristes Bild ab. Mit der 2018 abgeschlossenen Neugestaltung des Platzes zusammen mit dem Bushof «Emmenbrücke Bahnhof Süd» wurden die Weichen für die Bebauung dieses Brachlandes gestellt. Der Credit Suisse 1a Immo PK antizipierte diese Entwicklung und überdachte das «Centrum Seetalplatz» neu.

Mit den drei das bestehende Gebäude umschliessenden Bauten wird mit 4VIERTEL nicht nur das Grundstück besser genutzt, sondern auch die Verbindung zur angrenzenden Viscosistadt ermöglicht. Emmenbrücke (Gemeinde Emmen) wächst hier über die Kleine Emme hinweg mit Reussbühl (Stadt Luzern) zusammen. Vereint bilden sie ein neues urbanes Zentrum im Norden Luzerns, welches dem historischen Erbe Rechnung trägt und die Weichen für die Zukunft der Region stellt.

Zwischen August 2020 und September 2023 investierte der Immobilienfonds hier rund 180 Millionen Franken. In direkter Nachbarschaft erfolgt ein Neubau für die kantonale Verwaltung: Ab 2026 werden hier knapp 1450 Mitarbeitende des Kantons Luzern arbeiten. In den kommenden Jahren folgen weitere Wohn- und Bürogebäude auf anderen Baufeldern.

Die Gebäude von 4VIERTEL werden die Nachhaltigkeitsstandards greenproperty und Minergie® erfüllen

Die Neubauten von 4VIERTEL werden nach neusten, ressourcenschonenden Standards erstellt. Zum umfassenden Nachhaltigkeitskonzept gehören unter anderem eine Photovoltaikanlage, die hervorragende ÖV-Anbindung, der Einsatz von Smart-Home-Technologien sowie die Anbindung an das Fernwärmenetz.

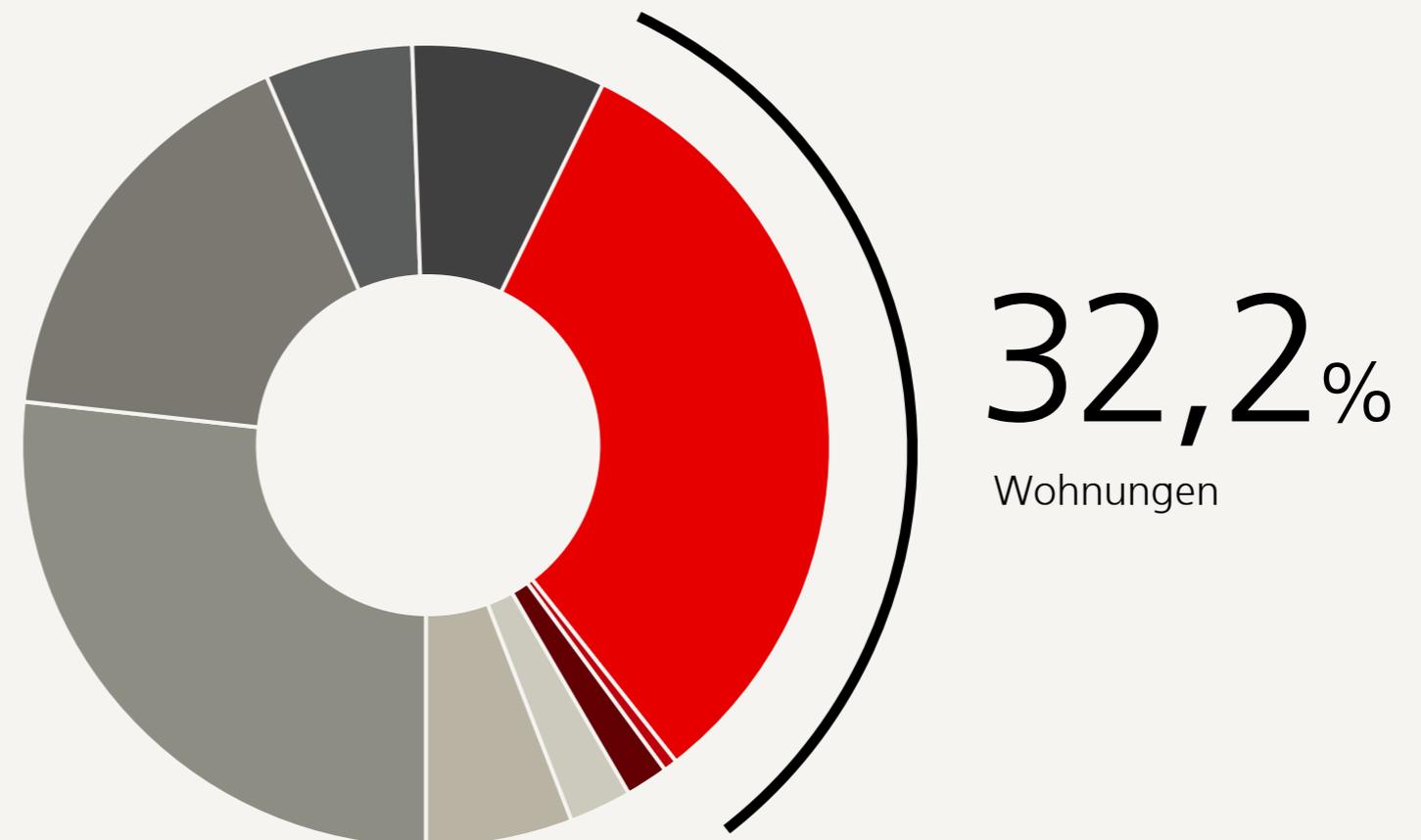
Investment-Strategie des Schweizer Immobilienfonds CS 1a Immo PK

- Der Fonds ist schweizweit diversifiziert, mit klarer Konzentration auf die wirtschaftsstarke Regionen Zürich, Genfersee sowie Nordwestschweiz.
- Die strukturelle Nutzungsverteilung des Portfolios weist eine schwerpunktmässige Fokussierung auf Wohn- Geschäftsliegenschaften auf. Wachstum wird – wo wirtschaftlich sinnvoll – vor allem im Wohnbereich angestrebt, um ein ausgewogenes Verhältnis zu den gewerblichen Nutzungen (Büros, Retail sowie Hotels, Kinos und Restaurants) zu erreichen.

Über den CS 1a Immo PK

Der Immobilienfonds steht steuerbefreiten inländischen Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie steuerbefreiten inländischen Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen offen und bietet diesen eine attraktive Anlagemöglichkeit im Immobiliensektor. Mit 115 Liegenschaften und einem Verkehrswert von rund 5 Milliarden Franken ist er der zweitgrösste Immobilienfonds der Schweiz. Seit seiner Gründung im Jahr 1999 setzt er auf qualitativ hochstehende Immobilien und investiert in Wohnhäuser, gemischte Wohn- und Geschäftshäuser, Geschäfts- und Gewerbeliegenschaften sowie in Projekte, die über Rendite- und Wertsteigerungspotenzial verfügen. Das Portefeuille zeichnet sich durch eine junge, zeitgemässe Bausubstanz sowie durch eine breite Diversifikation betreffend Standort, Nutzung und Mieterstruktur aus. Mit der Beschränkung des Anlegerkreises ist der Immobilienfonds von Ertrags- und Kapitalsteuern auf Fondsebene befreit. Der Handel ist ausserbörslich sichergestellt.

Die strukturelle Aufteilung des CS 1a Immo PK nach IST-Nettomietvertrag sieht zurzeit wie folgt aus:



Bei der in dieser Marketingmitteilung beworbenen Anlage handelt es sich um den Erwerb von Fondsaktien oder -anteilen und nicht um den Erwerb von zugrunde liegenden Vermögenswerten. Die zugrunde liegenden Vermögenswerte sind ausschliessliches Eigentum des Fonds.

- 0,55% Freizeit, Sport
- 2,5% Übrige
- 16,8% Verkauf
- 1,7% Logistik
- 5,85% Parking
- 5,9% Hotels, Kinos, Restaurants
- 26,75% Büro
- 7,75% Lager

Quelle: Credit Suisse AG | Letzter Datenpunkt: 31. August 2023
Dies ist eine indikative Asset Allocation, die sich im Laufeder Zeit verändern kann.

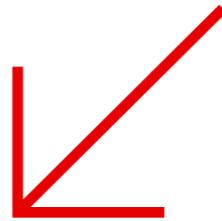


Life Science

Ein globaler Trend prägt den Immobilien- markt

Life-Science-Immobilien sind noch relativ neu für europäische Investoren. Sie fokussieren sich auf die Themen Leben und Gesundheit.

Key Takeaways



Der demografische Wandel, immer mehr chronische Erkrankungen und ein steigendes Gesundheitsbewusstsein nach COVID-19 führen zu einem Boom im Life-Science-Markt.

Life-Science-Immobilien sind gefragt. Das Credit Suisse Asset Management hat den Trend früh erkannt. Der Bio Science Park in Leiden diversifiziert das Portfolio optimal.

Mit Janssen Biologics B.V., zu Johnson & Johnson gehörend, wurde ein namhafter Einzelmietler gefunden.

Das Gebäude erfüllt hohe Ansprüche: intelligentes Design, flexibler Grundriss, höchste Standards bezüglich Nachhaltigkeit und Wohlbefinden.

Im Leiden Bio Science Park in den Niederlanden ist ein modernes Bürogebäude entstanden. Dieses entspricht dem neuesten Stand der Technik und bietet ein hybrides Arbeitsumfeld, das Innovation und Zusammenarbeit fördert. Global Real Estate von Credit Suisse Asset Management hat dieses Gebäude mit einem Einzelmietler erworben.

Der Life-Science-Markt boomt weltweit. Dafür ist der demografische Wandel genauso verantwortlich wie das erhöhte Aufkommen chronischer Erkrankungen oder das steigende Gesundheitsbewusstsein nach COVID-19. Die Life-Science-Branche forscht mit Hochdruck an entsprechenden Medikamenten und Impfstoffen und wächst rasant. Das führt zu einer hohen Nachfrage nach geeigneten neuen Standorten und Immobilien, die die besonderen Bedürfnisse dieser Branche erfüllen können.

Credit Suisse Asset Management folgt diesem Trend und hat vor rund zwei Jahren das Projekt im Leiden Bio Science Park in den Niederlanden erworben. Leiden hat sich im Laufe der Jahre zum grössten Wissenscluster in den Niederlanden im Bereich Life Sciences & Health entwickelt. Dort befindet sich auch die älteste Universität des Landes.

Das oben erwähnte Unternehmen dient lediglich zu Illustrationszwecken und stellt weder eine Aufforderung noch ein Angebot zum Kauf oder Verkauf von Anteilen oder Anlagen dar.



Gesundheit, Sicherheit, Zusammenarbeit und Transparenz sind wichtige Grundsätze für das neue Bürogebäude mit Laborbereichen.

Weltkonzern als Einzelmietler

Das neue Gebäude wurde am 1. Juni 2023 schlüsselfertig an Credit Suisse Asset Management übergeben. Der neue Mieter Janssen Biologics B.V. gehört zu Johnson & Johnson, einem der grössten Gesundheitsunternehmen der Welt mit einem Umsatz von über 80 Milliarden US-Dollar.

Aktuell sind die Ausbauarbeiten der Mieterschaft im Gange. Die Labore werden derzeit noch eingerichtet und dürften im November 2023 fertig sein. Insgesamt bietet das Gebäude eine Bruttofläche von rund 13 500 Quadratmetern und eine vermietbare Fläche von rund 11 300 Quadratmetern. Auf der Ebene 0 befinden sich Parkplatz und Eingang, auf den Ebenen 1 und 2 sind Laborbereiche geplant und auf den Ebenen 3, 4 und 5 befinden sich die grosszügigen Büroflächen.

Nachhaltigkeitsprinzipien

wurden bereits in der frühen Entwicklungsphase des Bauprojekts berücksichtigt.

[Mehr erfahren >](#)

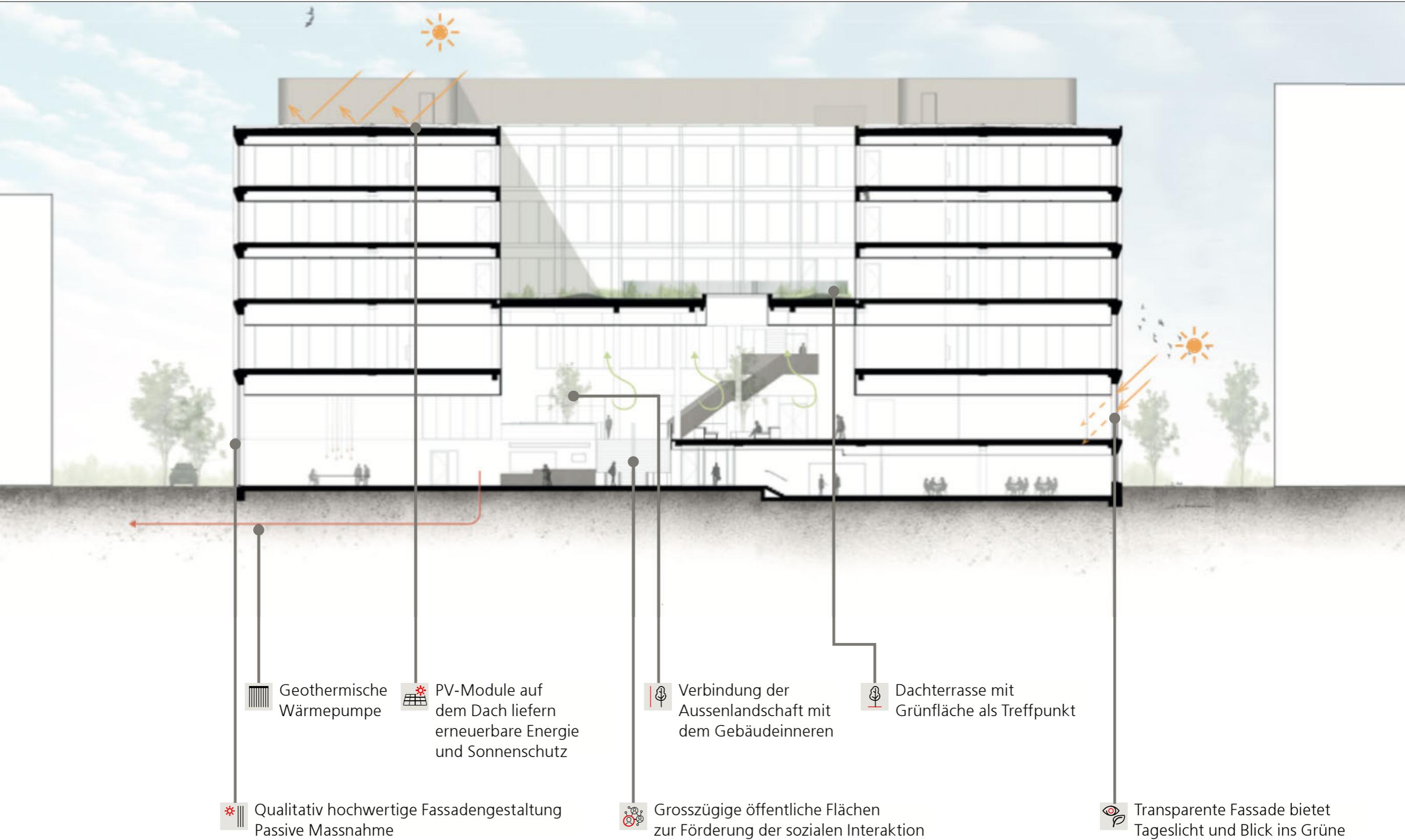
Das oben erwähnte Unternehmen dient lediglich zu Illustrationszwecken und stellt weder eine Aufforderung noch ein Angebot zum Kauf oder Verkauf von Anteilen oder Anlagen dar.



Das Gebäude verfügt über ein effizientes und flexibles Layout, um die verschiedenen Abteilungen der neuen Mieterschaft optimal zu unterstützen.



High-End-Labore fördern Innovation.



Intelligentes Design erfüllt hohe Ansprüche

Gesundheit, Sicherheit, Zusammenarbeit und Transparenz sind wichtige Aspekte, die bei dem neuen Gebäude berücksichtigt werden mussten. Besonders herausfordernd war dies auch im Zusammenhang mit den Laborbereichen. Dank eines intelligenten und nachhaltigen Designs setzt die Immobilie neue Standards für die Arbeitsumgebung des 21. Jahrhunderts.

Das Gebäude verfügt über einen effizienten und flexiblen Grundriss, um die verschiedenen Abteilungen der neuen Mieterschaft optimal zu unterstützen, wobei Innovation und Zusammenarbeit an erster Stelle stehen. Die geräumigen, zukunftssicheren Arbeitsplätze sind von verschiedenen Gebäudekomponenten umgeben, wie einem geräumigen und hellen Atrium, einem Dachgarten und einem Firmenrestaurant. Die grosse flexible Geschossfläche sorgt für einen offenen Charakter. Ausserdem kann der Laborbereich einfach in Büroräume umgewandelt werden, wenn dies für zukünftige Zwecke erforderlich sein sollte.

Höchste Standards bezüglich Nachhaltigkeit und Wohlbefinden

Um ein hoch entwickeltes, nachhaltiges und gesundheitsförderndes Gebäude zu realisieren, wurden weltweit anerkannte Bewertungssysteme herangezogen: BREEAM für Nachhaltigkeit sowie WELL für Gesundheit und Wohlbefinden innerhalb und ausserhalb des Gebäudes. Ein besonderes Beispiel für den gewählten Nachhaltigkeitsansatz ist, dass das Gebäude nicht an das Gasnetz angeschlossen wurde. Es verfügt über ein ATES-System, das Wärme und Kälte in der Erde unter dem Gebäude speichern kann.

Das Gebäude überzeugt aber nicht nur durch einen wirtschaftlichen Energie- und Wasserverbrauch und die Reduzierung der CO₂-Emissionen, sondern auch in Bezug auf das Wohlbefinden der Mitarbeitenden. Dabei wurde ein Schwerpunkt auf ein gesundes Innenklima sowie ein komfortables und vielfältiges Arbeitsumfeld gelegt. Beweis für den hohen Standard ist, dass das Gebäude über die Zertifikate BREEAM Excellent und WELL Gold verfügt.¹

¹ <https://static.red-company.nl/wp-content/uploads/2022/02/24192042/Johnson-Johnson-BREEAM.pdf>

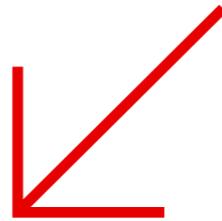


KI

Wie die KI-Revolution die Performance des Immobilien-Asset-Managements steigert



Key Takeaways



Gerald Kremer

Chief Digital Officer, Global Real Estate,
Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG und
Designated Crew Product Lead Real Estate,
UBS Asset Management

Der Einsatz von Data Science ermöglicht es, Anlageentscheidungen fundierter zu treffen, unter anderem auf Basis von datenbasierten Vorhersagen zur Marktentwicklung. Dafür werden Millionen von historischen Daten prozessiert.

Global Real Estate nutzt Data-Science-Anwendungen, um hinsichtlich der Vermögenswerte und Fonds strategische Investitionsentscheidungen zu treffen. Neu kommen auch grosse Sprachmodelle (Large Language Models, LLMs) zum Einsatz. Diese nutzen Inhalte aus Anzeigen oder Nachrichten, um die rein datenbasierten Aussagen aus Data-Science-Anwendungen zu ergänzen.

Solche LLMs helfen, Daten und Inhalte zu klassifizieren, Stimmungsanalysen im Markt durchzuführen und daraus Vorhersagen für die künftige Entwicklung abzuleiten sowie die Kommunikation mit der Mieterschaft zu optimieren.

Data Science – die Untersuchung von Daten mithilfe von Statistiken, künstlicher Intelligenz (KI), maschinellem Lernen und Computertechnik zur Analyse grosser Datenmengen – ist ein Tool, das bei Global Real Estate zur Gewinnung aussagekräftiger Erkenntnisse für Geschäftsentscheidungen und Anlagemöglichkeiten verwendet wird. Data Science wird häufig für die prädiktive und die präskriptive Datenanalyse eingesetzt.

Bei der prädiktiven Analyse werden historische Daten verwendet, um genaue Vorhersagen zu Datenmustern zu erstellen, die in der Zukunft auftreten könnten. Mithilfe einer Kombination aus historischen, externen und alternativen Daten mit maschinellem Lernen, Vorhersagen und Vorhersagemodellen können kausale Zusammenhänge in den Daten ermittelt werden.

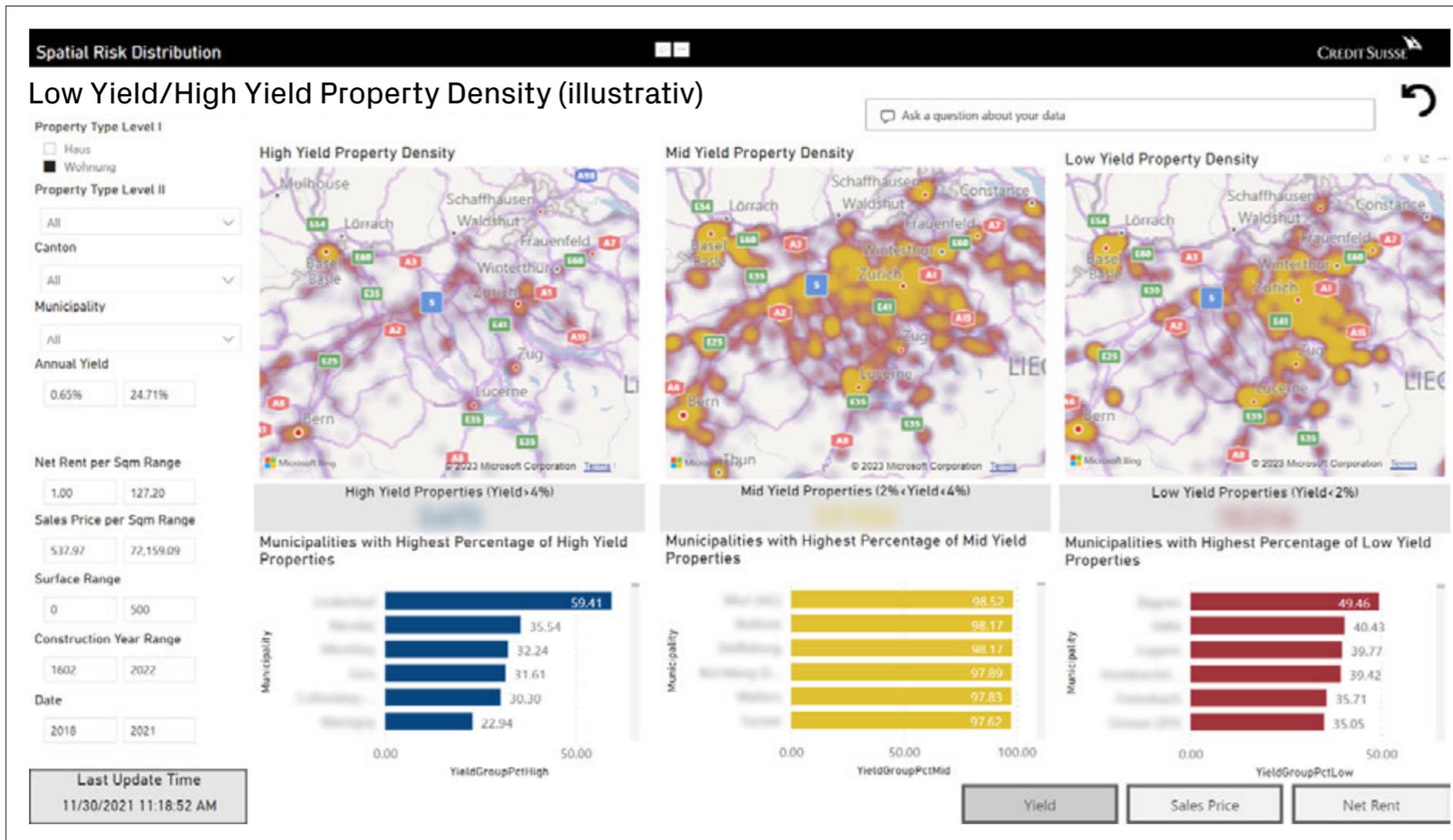
In dieser Ausgabe stellen wir verschiedene Data-Science-Anwendungen zur Unterstützung unseres Immobiliengeschäfts vor, wobei wir diese Technologien nutzen, um hinsichtlich der Vermögenswerte und Fonds strategische Investitionsentscheidungen zu treffen.

Anschliessend erläutern wir, wie der Einsatz der aufkommenden grossen Sprachmodelle (Large Language Models, LLMs) den Mehrwert von Data-Science-Anwendungen weiter steigert.

Data-Science- Anwendungsfälle in CSAM GRE

Jetzt lesen >





Quelle: Credit Suisse AG
 Nur für illustrative Zwecke

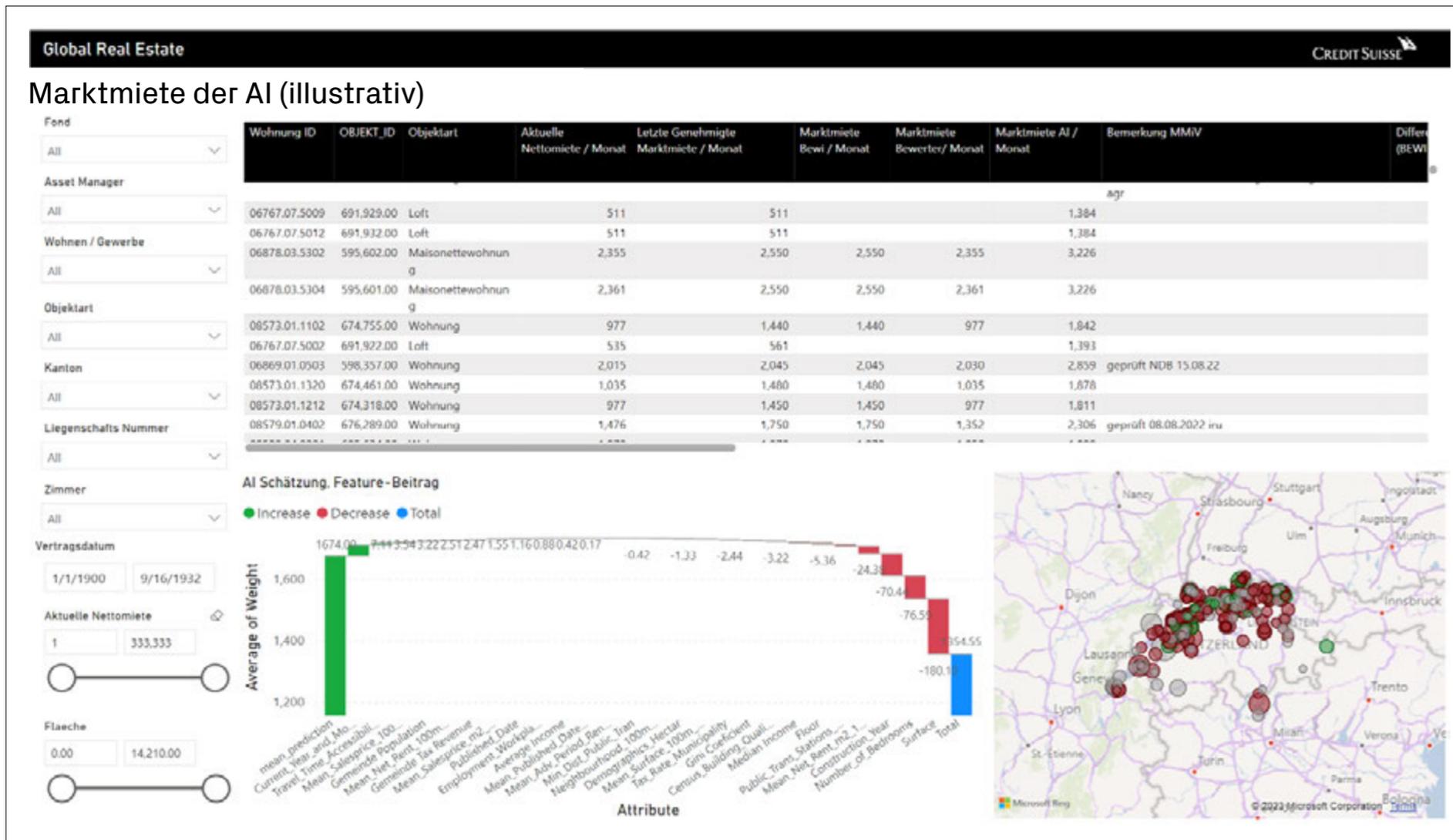
Data-Science-Anwendungsfall 1

Räumliches Immobilienrisiko

Der Bericht der Credit Suisse über das räumliche Immobilienrisiko nutzt eine Sammlung von elf Millionen Immobilienanzeigen aus der Schweiz mit Verkaufs- und Mietangeboten der letzten zwölf Jahre, ergänzt durch zusätzliche externe und interne Datensätze, um die Mietrendite räumlich vorherzusagen.

Niedrige / hohe Immobiliendichte

Um abzuschätzen, ob sich am Markt eine Immobilienblase aufbaut, wird die Dichte von Immobilien mit unterdurchschnittlicher oder niedriger Rendite als Indikator herangezogen.



Quelle: Credit Suisse AG
Nur für illustrative Zwecke

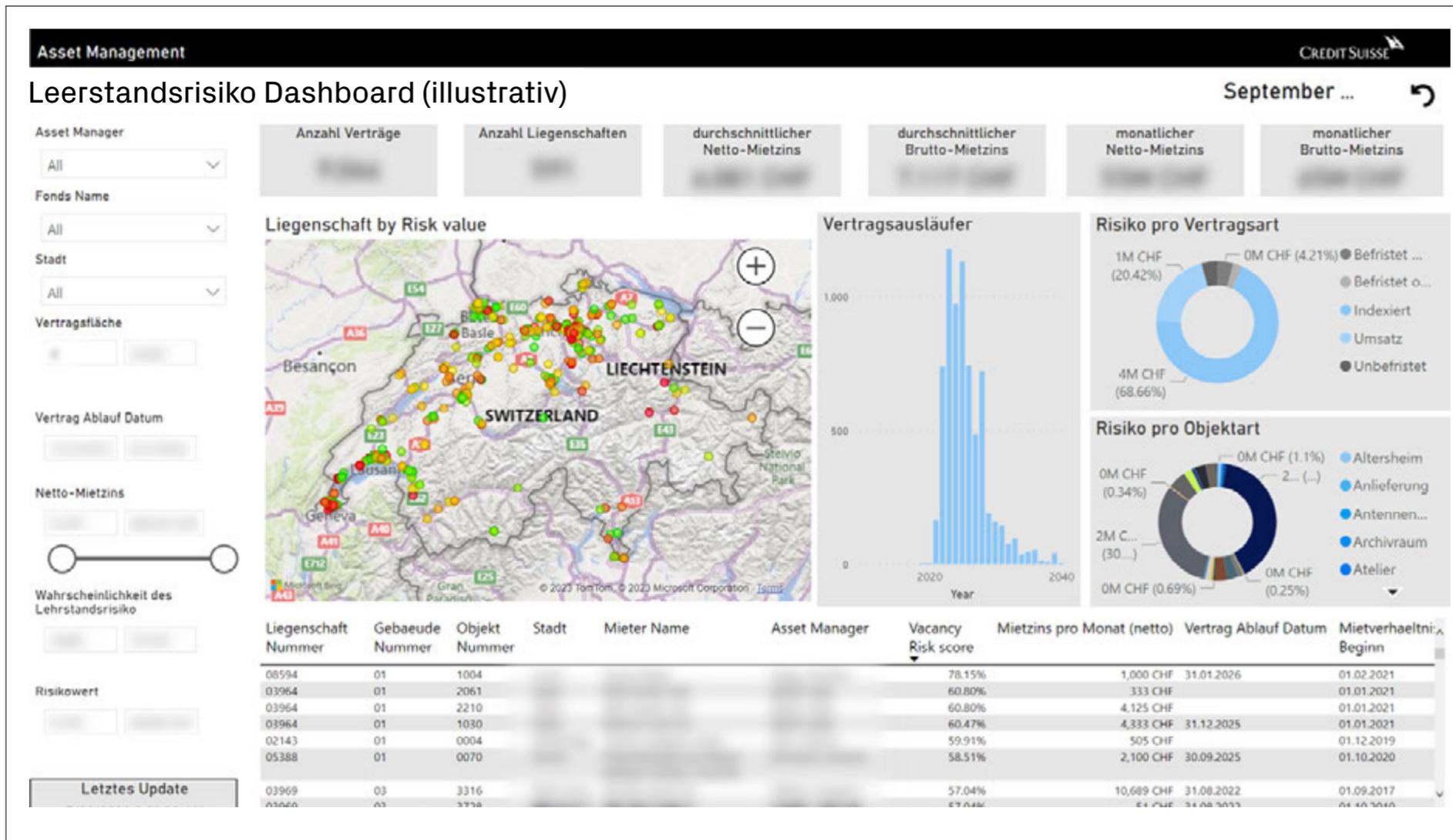
Data-Science-Anwendungsfall 2

Abwanderung gewerblicher Mieter

Der Bericht der Credit Suisse über die Abwanderung gewerblicher Mieter nutzt gewerbliche Mietverträge aus der Vergangenheit zur Ableitung eines gekennzeichneten Datensatzes. Dieser wird durch regionale Informationen (zum Beispiel Insolvenzen, neue Wettbewerber) ergänzt, um die Wahrscheinlichkeit abzuschätzen, dass ein Mieter seinen Vertrag innerhalb von sechs bis zwölf Monaten kündigt. So können Vermögensverwalter Leerstände antizipieren und frühzeitig eine optimale Raumnutzung planen.

Markt-KI

Daten aus Inseraten der letzten sieben Jahre werden aktualisiert und verwendet, um ein Modell für maschinelles Lernen zu erstellen. Dieses prognostiziert Mietpreise und gibt Hinweise darauf, welche Faktoren zu deren Zunahme (oder Rückgang) beitragen.



Risikoübersicht

Das Risiko wird als Funktion von Wert x Wahrscheinlichkeit visualisiert, um die Mieter zu eruieren, bei denen sich das Risiko konzentriert.

Quelle: Credit Suisse AG
Nur für illustrative Zwecke

Data-Science-Anwendungsfall 3

Mietvorhersage zum Massenmarkt

Basierend auf Anzeigen wird ein Prognosemodell verwendet, um vorherzusagen, was der Markt für die Einheiten in unserem Portfolio zu zahlen bereit ist. Der Betrag, den jedes Attribut zur Miete beiträgt (oder um den es sie reduziert), wird für jede Einheit angegeben. Dadurch können Vermögensverwalter die Performance unserer Immobilien optimieren und so das beste Gleichgewicht zwischen hohen Mietrenditen und niedrigen Leerständen erzielen.

Leerstandsrisiko

Bei gewerblichen Mietern ist eine Mobilität entsprechend sich ändernden Marktbedingungen zu beobachten. Mittels eines Modells, das lernt, wie Verträge in der Vergangenheit auf sich verändernde Marktbedingungen wie Zahlungsverzug im selben Sektor oder neuen Raumbedarf reagierten, werden Änderungen vorweggenommen und Empfehlungen zu möglichen Anpassungen zur Unterstützung des Mieters abgegeben.

Diese Nutzung von Data Science in unserem Tagesgeschäft ermöglicht genauere Anlagevorhersagen und hilft uns dabei, Risiken zu mindern und bessere Entscheidungen zu treffen. Die Mietvorhersage zum Massenmarkt kann neue Opportunitäten aufzeigen und ermöglicht es uns, proaktiver zu sein.

Innovationen im Bereich künstliche Intelligenz

Wie bereits zu Beginn dieses Artikels erwähnt, gab es in jüngster Zeit spannende Entwicklungen in den Bereichen künstliche Intelligenz (KI) und maschinelles Lernen. Die Nutzung von grossen Sprachmodellen (Large Language Models, LLMs) wurde der Allgemeinheit zugänglich gemacht. LLMs sind eine Art KI-Algorithmus, der Deep-Learning-Techniken und äusserst grosse Datensätze verwendet, um neue Inhalte zu verstehen, zusammenzufassen, zu generieren und vorherzusagen. Sie eignen sich hervorragend für die Klassifizierung und Kategorisierung von Daten, die Durchführung von Stimmungsanalysen (Verständnis der Absicht eines Inhalts), Konversations-KI und Chatbots (ermöglichen es Nutzerinnen und Nutzern, auf natürlichere Weise mit KI zu interagieren).

Zu den konkreten Möglichkeiten, LLMs für unsere bestehenden Berichte zu nutzen, gehören:

Räumliches Immobilienrisiko

Durch die Integration der zusätzlichen Fähigkeit, Text aus Anzeigen und Nachrichtenartikeln zu verstehen, könnte eine Stimmungsanalyse Marktentwicklungen vorwegnehmen – dies kann das aktuelle Modell mit seiner historischen Sicht nicht bieten. Darüber hinaus kann ein LLM die Ergebnisse direkt abfragen, eine Marktanalyse für bestimmte Segmente bereitstellen und einen Bericht erstellen.

Abwanderung gewerblicher Mieter

Die Kombination der modellgestützten Erkenntnisse mit einem LLM, das die Kommunikation mit den Mietern direkt vorbereitet, um den geschäftlichen Herausforderungen zu begegnen, wird unsere Beziehung zu unseren Mietern verbessern. Durch die Hinzufügung früherer Mitteilungen sind unsere Kundenberaterinnen und Kundenberater zudem in der Lage, extrem präzise mit den Mietern zu kommunizieren; dies vermittelt unseren Mietern die Zuversicht, dass wir ihre Anliegen verstehen und für sie da sind.

Mietvorhersage zum Massenmarkt

Aktuelle Modelle verwenden quantitative Attribute und nur eine begrenzte Anzahl qualitativer Bewertungen der Immobilien. Durch Hinzufügen der Informationen, die in der Beschreibung von Anzeigen enthalten sind, mithilfe eines LLM kann diese Lücke geschlossen und ein präziseres Modell erstellt werden.

Diese jüngsten Innovationen werden es uns ermöglichen, noch effizienter, genauer und innovativer bei unseren Geschäftsentscheidungen, unserer strategischen Planung und unseren Anlagemöglichkeiten zu sein.



Immobilien- anlageprodukte

Private und qualifizierte
Anleger (direkt)

Weiter >

Qualifizierte
Anleger (direkt)

Weiter >

Private und qualifizierte
Anleger (indirekt)

Weiter >

Qualifizierte
Anleger (indirekt)

Weiter >

Direkte Immobilienanlageprodukte für private und qualifizierte Anleger

Sämtliche Angebotsunterlagen einschliesslich der vollständigen Risikohinweise sind kostenlos bei einer Kundenberaterin beziehungsweise einem Kundenberater oder einer Vertreterin beziehungsweise einem Vertreter der Credit Suisse oder gegebenenfalls über Fundsearch (credit-suisse.com/fundsearch) erhältlich.

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.



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

Bei der in dieser Marketingmitteilung beworbenen Anlage handelt es sich um den Erwerb von Fondsaktien oder -anteilen 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 [Seite 71](#).

Direkte Immobilienanlageprodukte für private und qualifizierte Anleger

Sämtliche Angebotsunterlagen einschliesslich der vollständigen Risikohinweise sind kostenlos bei einer Kundenberaterin beziehungsweise einem Kundenberater oder einer Vertreterin beziehungsweise einem Vertreter der Credit Suisse oder gegebenenfalls über Fundsearch (credit-suisse.com/fundsearch) erhältlich.

Valor 24 563 395

CS REF LogisticsPlus*

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.



Valor 3 106 932

CS REF LivingPlus*

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.



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

Bei der in dieser Marketingmitteilung beworbenen Anlage handelt es sich um den Erwerb von Fondsaktien oder -anteilen 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 [Seite 71](#).

Direkte Immobilienanlageprodukte für private und qualifizierte Anleger

Sämtliche Angebotsunterlagen einschliesslich der vollständigen Risikohinweise sind kostenlos bei einer Kundenberaterin beziehungsweise einem Kundenberater oder einer Vertreterin beziehungsweise einem Vertreter der Credit Suisse oder gegebenenfalls über Fundsearch (credit-suisse.com/fundsearch) erhältlich.

Valor 10 077 844

CS REF Green Property*

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.



Valor 11 876 805

CS REF Hospitality*

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.



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

Bei der in dieser Marketingmitteilung beworbenen Anlage handelt es sich um den Erwerb von Fondsaktien oder -anteilen 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 [Seite 71](#).

Direkte Immobilienanlageprodukte für qualifizierte Anleger

Sämtliche Angebotsunterlagen einschliesslich der vollständigen Risikohinweise sind kostenlos bei einer Kundenberaterin beziehungsweise einem Kundenberater oder einer Vertreterin beziehungsweise einem Vertreter der Credit Suisse oder gegebenenfalls über Fundsearch (credit-suisse.com/fundsearch) erhältlich.

Valor 844 303

CS 1a Immo PK*

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.



Valor 1968 511

CS REF International*

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.



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

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. Weitere Risiken finden Sie auf [Seite 71](#).

Direkte Immobilienanlageprodukte für qualifizierte Anleger

Sämtliche Angebotsunterlagen einschliesslich der vollständigen Risikohinweise sind kostenlos bei einer Kundenberaterin beziehungsweise einem Kundenberater oder einer Vertreterin beziehungsweise einem Vertreter der Credit Suisse oder gegebenenfalls über Fundsearch (credit-suisse.com/fundsearch) erhältlich.

Valor 1 312 300

CSA RES

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.



Valor 11 354 362

CSA RES Commercial

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 [Seite 71](#).

Direkte Immobilienanlageprodukte für qualifizierte Anleger

Sämtliche Angebotsunterlagen einschliesslich der vollständigen Risikohinweise sind kostenlos bei einer Kundenberaterin beziehungsweise einem Kundenberater oder einer Vertreterin beziehungsweise einem Vertreter der Credit Suisse oder gegebenenfalls über Fundsearch (credit-suisse.com/fundsearch) erhältlich.

Valor 2 522 609

CSA RES Residential

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.



Valor 23 547 751

CSA RE Germany

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 [Seite 71](#).

Indirekte Immobilienanlageprodukte für private und qualifizierte Anleger

Sämtliche Angebotsunterlagen einschliesslich der vollständigen Risikohinweise sind kostenlos bei einer Kundenberaterin beziehungsweise einem Kundenberater oder einer Vertreterin beziehungsweise einem Vertreter der Credit Suisse oder gegebenenfalls über Fundsearch (credit-suisse.com/fundsearch) erhältlich.

Valor 11 017 741 A-Klasse

CS (CH) Swiss Real Estate Securities Fund

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.



Bei der in dieser Marketingmitteilung beworbenen Anlage handelt es sich um den Erwerb von Fondsaktien oder -anteilen 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 [Seite 71](#).

Indirekte Immobilienanlageprodukte für qualifizierte Anleger

Sämtliche Angebotsunterlagen einschliesslich der vollständigen Risikohinweise sind kostenlos bei einer Kundenberaterin beziehungsweise einem Kundenberater oder einer Vertreterin beziehungsweise einem Vertreter der Credit Suisse oder gegebenenfalls über Fundsearch (credit-suisse.com/fundsearch) erhältlich.

Valor 3 108 145

CSA RES Pooled Investments

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.



Valor 32 336 250 A-Klasse

CSA 2 Multi-Manager Real Estate Global*

Investitionsraum
International

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. Weitere Risiken finden Sie auf [Seite 71](#) und [Seite 72](#).

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, das heisst 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.

Sämtliche Angebotsunterlagen einschliesslich der vollständigen Risikohinweise sind kostenlos bei einer Kundenberaterin oder einem Kundenberater der Credit Suisse oder gegebenenfalls über Fundsearch (credit-suisse.com/fundsearch) erhältlich.

Anlagestrategie und Anlagestil

Die Anlagegruppe CSA 2 Multi-Manager Real Estate Global investiert durch aktive Auswahl in ein global diversifiziertes Portfolio nicht kotierter Immobilienfonds. Die Anlagegruppe verfolgt die Anlagestrategie Core+, bei der vor allem in Fonds investiert wird, die eine Core-Anlagestrategie verfolgen und dadurch einen langfristigen stabilen Cashflow aus Mieteinnahmen generieren. In geringerem Masse investiert die Anlagegruppe in Mehrwert generierende und opportunistische Immobilienfonds, die versuchen, attraktive risikobereinigte Renditen zu erzielen. Die Referenzwährung der Anlagefonds, in welche die Anlagegruppe investiert, wird unter normalen Umständen hauptsächlich gegenüber dem CHF abgesichert.

Mögliche Risiken:

Eine Investition in die Anlagegruppe ist mit verschiedenen Risiken verbunden. So hängt die Performance der Anlagegruppe insbesondere von der Wertentwicklung der Anlagevehikel ab. Im Falle einer ungünstigen Entwicklung der Anlagevehikel besteht für die Anlegerin oder den Anleger das Risiko eines teilweisen oder, in einem sehr unwahrscheinlichen Szenario, vollständigen Verlusts des eingesetzten Kapitals. Im Folgenden wird die Anlegerin oder der Anleger über die wichtigsten Risiken informiert:

- Kommt eine Anlegerin oder ein Anleger einem Kapitalabruf nicht nach, können gegen diese Anlegerin oder diesen Anleger bestimmte Massnahmen ergriffen und rechtliche Schritte eingeleitet werden.
- Eingeschränkte Liquidität im Vergleich zu gelisteten Anlageprodukten
- Die Werte der Anlagevehikel können schwanken (zum Beispiel aufgrund ungünstiger Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, Zinsentwicklungen oder ungünstiger lokaler Marktbedingungen).
- Risiken in Verbindung mit dem Erwerb, der Finanzierung, dem Besitz, dem Betrieb und der Veräusserung von Immobilien
- Rechtliche und steuerliche Risiken im Zusammenhang mit Investitionen in die Anlagevehikel

Dieser Abschnitt ist nicht abschliessend, weitere Risiken entnehmen Sie bitte dem Prospekt der Anlagegruppe.



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

Erfahren Sie mehr über alle Fonds
und Anlagegruppen.

[Mehr erfahren >](#)

* 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

Interne Mobilität

Pilotprojekt zur Förderung von internem Wohnungswechsel in Oerlikon

Mieterinnen und Mieter in der Liegenschaft Accu können in einem Pilotprojekt auf einfache Weise ihre Wohnung wechseln. Das Pilotprojekt in Oerlikon ist auf mindestens ein Jahr ausgelegt.

Fehlende Anreize für Wohnungswechsel

Im Laufe des Lebens ändern sich Wohnsituationen immer wieder. Wenn die Kinder ausziehen, sich Nachwuchs ankündigt oder aus diversen anderen Gründen: Manchmal wird die Wohnung zu klein oder sie ist plötzlich zu gross. Gerade ältere Menschen wohnen oft in einer Wohnung, die grösser ist als benötigt. Oft lohnt es sich für langjährige Mieterinnen und Mieter jedoch finanziell nicht, in eine kleinere Wohnung zu wechseln. Neben dem Aufwand des Zügelns würden sie für eine kleinere Wohnung aufgrund der gestiegenen Marktmieten oftmals einen höheren Mietzins als für ihre bisherige grosse Wohnung bezahlen.

Zahlen und Fakten zur Liegenschaft Accu



Pilotprojekt zur internen Mobilität mit dem Ziel, dass Mietende ihre passende Wohnung finden.

Die Wechsel sind innerhalb der Überbauung Accu in Oerlikon mit ihren 148 Wohnungen möglich.

Die Liegenschaft wurde 2006 erstellt und gehört dem CS REF Green Property.

Es handelt sich um die grösste Liegenschaft des Fonds.

In der gleichen Überbauung befindet sich das Hotel Courtyard by Marriott.



Wer urbanes Wohngefühl liebt, für den steht die Liegenschaft Accu auf Stadtzürcher Boden an hervorragender Lage. In Aufbruchstimmung? Hier wird belohnt, wer in eine kleinere Wohnung wechselt.

Pilotprojekt will interne Mobilität fördern

Neben ökologischen und finanziellen Gründen, die eigentlich für einen Wohnungswechsel sprechen, kommt aufgrund des knappen Wohnungsangebots noch der soziale Aspekt hinzu. Der seit seiner Lancierung 2009 auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Immobilienfonds CS REF Green Property versucht dieses Dilemma mit einem Pilotprojekt zu lösen. In der 17 Jahre alten Überbauung Accu in Zürich-Oerlikon wird die interne Mobilität der Mieterinnen und Mieter innerhalb der 148 Wohnungen gefördert. Das heisst, dass sie in der Liegenschaft Wohnungen auf Anfrage tauschen können. Der neue Mietzins orientiert sich dabei am Zins, den die Mieterschaft in der bisherigen Wohnung pro Quadratmeter bezahlt hat.

Und so funktioniert es:



1 Die Mieterinnen und Mieter teilen der Verwaltung die Wunschgrösse der zukünftigen Wohnung mit, einschliesslich einer kurzen Begründung für den geplanten Wechsel. Dies erfolgt online im speziell dafür geschaffenen Mieterbereich auf der Website der Liegenschaft.

2 Sobald ein passendes Mietobjekt verfügbar ist, werden die Mieter unter Angabe des Bezugstermins sowie des künftigen Mietzinses kontaktiert. Bei mehreren Interessentinnen und Interessenten für einen Wechsel in dieselbe Wohnung erfolgt die Benachrichtigung in der Reihenfolge der Warteliste.

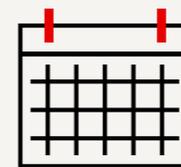
Der Mietzins für die neue Wohnung wird folgendermassen berechnet:

Der Jahres-Nettomietzins der bisherigen Wohnung wird durch deren Fläche geteilt. Das Resultat (Miete pro Quadratmeter) wird mit der Fläche der neuen Wohnung multipliziert und führt so zum neuen Jahres-Nettomietzins.

Als Maximum gilt der Marktmietzins, zu dem die Wohnung öffentlich ausgeschrieben werden würde. Die Höhe der Nebenkosten-Akonten hängt von der Wohnungsgrösse ab.

Berechnungsbeispiel:

Die Mieterschaft befindet sich derzeit in einer 4,5-Zimmerwohnung mit 110 Quadratmetern und bezahlt einen Nettomietzins von monatlich 1800 Franken. Dies entspricht einer Jahres-Nettomiete von 21 600 Franken. Der aktuelle Nettomietzins pro Quadratmeter und Jahr beträgt somit 196 Franken. Die Mieterschaft wechselt nun in eine 3,5-Zimmerwohnung mit 90 Quadratmetern. Der Nettomietzins für die neue Wohnung beträgt somit 1470 Franken pro Monat (90 Quadratmeter multipliziert mit 196 Franken geteilt durch 12).



4 Mit dem Mietbeginn der neuen Wohnung zahlen die Mieterinnen und Mieter nur noch den Mietzins der neuen Wohnung. Danach haben sie 14 Tage Zeit, um die bisherige Wohnung zurückzugeben.

3 Die Mieterinnen und Mieter haben zehn Tage Zeit, um sich für den Wechsel zu entscheiden.



Abonnements

[Jetzt 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 AG
Sihlcity – Kalandergasse 4, 8045 Zürich, Schweiz
info.realestate@credit-suisse.com

Impressum

Herausgeber Credit Suisse AG, Kalandergasse 4, 8045 Zürich, Schweiz
Redaktion und Gesamtverantwortung Gabriele Rosenbusch, Leiterin Editorial Content at Credit Suisse Asset Management
Projektteam Ursula Leitner, Daniela Wächter, Editorial Content, Asset Management Marketing
Konzeption und Realisation advertising, art & ideas ltd., adart.ch
Jahrgang 11. Jahrgang
Erscheinungsweise 2 × jährlich

Newsletter

[Jetzt abonnieren >](#)

Unsere elektronischen Newsletter informieren Sie periodisch oder situativ über News, Angebote und Services der Credit Suisse. Registrieren Sie sich jetzt und erhalten Sie die Newsletter kostenlos direkt in Ihren Posteingang.

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: Wincasa AG; Editorial: Wincasa AG; Research: iStockphoto LP; CS REF Green Property: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie (Ausenaufnahmen); Home Staging Ticino Sagl (Musterwohnung); Multi-Manager: RHP Properties, Inc.; CSA RES: Tina Barth, Aluarts, Basel (Luftaufnahme); CS 1a Immo PK: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie; Life Science: RED Company / Powerhouse Company; Digitalisierung: iStockphoto LP; Inside: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie

Entdecken Sie Novum.

Immobilienanlagen
mit Perspektive.

Das E-Magazin Novum informiert über aktuelle Immobilienthemen, zeigt die profunde Expertise unseres Immobiliengeschäfts und berichtet über Bauprojekte und Liegenschaften in den Portfolios.



Credit Suisse AG
Eine UBS-Konzerngesellschaft
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 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 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. Derzeit gibt es weder eine allgemeingültige Definition noch eine abschliessende Liste der Themen oder Faktoren, die unter das Konzept von «ESG» (Umwelt, Soziales und Governance) fallen. Wenn nicht anders angegeben, wird «ESG» synonym mit den Begriffen «nachhaltig» und «Nachhaltigkeit» verwendet. Sofern nicht anders angegeben, beruhen die hier geäusserten Ansichten auf den Annahmen und der Interpretation von ESG durch die CS zum Zeitpunkt der Erstellung. Die Ansichten der CS zu ESG können sich im Laufe der Zeit weiterentwickeln und können Änderungen unterliegen. Wahrscheinlich wird sich der Einfluss von Nachhaltigkeitsrisiken im Laufe der Zeit weiterentwickeln, da neue Nachhaltigkeitsrisiken identifiziert werden, weitere Daten und Informationen zu Nachhaltigkeitsfaktoren und -auswirkungen verfügbar werden und sich das regulatorische Umfeld für Nachhaltigkeit im Finanzsystem weiterentwickelt. Diese Entwicklungen können zu einer möglichen neuen Klassifizierung von Produkten/Dienstleistungen im Rahmen des «CS Sustainable Investment Framework» (das Regelwerk für nachhaltige Anlagen der CS) führen. Eine ESG-Beurteilung spiegelt die Meinung der bewertenden Partei wider (CS oder externe Parteien wie Ratingagenturen oder andere Finanzinstitute). In Ermangelung eines standardisierten ESG-Bewertungssystems verfügt jede bewertende Partei über eigene Research- und Analyserahmen/-methoden. Daher können die ESG-Beurteilung oder die Risikostufen, die von verschiedenen bewertenden Parteien derselben [Anlage/Unternehmen /Produkt] zugeordnet werden, variieren. Darüber hinaus beschränkt sich die ESG-Beurteilung auf die Berücksichtigung der Unternehmensleistung nur anhand bestimmter ESG-Kriterien und berücksichtigt nicht die anderen Faktoren, die zur Beurteilung des Wertes eines Unternehmens erforderlich sind. Sofern nicht ausdrücklich in der Produkt- oder Dienstleistungsdokumentation angegeben, wird keine Aussage darüber getroffen, ob das Produkt oder die Dienstleistung bestimmten regulatorischen Vorgaben oder den eigenen Kriterien der CS' internen Nachhaltigkeitsregelwerken entspricht. Die nicht-finanzielle/ESG-Performance ist unabhängig von der finanziellen Performance des Portfolios oder des Produkts, da die Performance von verschiedenen Faktoren abhängt. Daher können diese Leistungen (erheblich) voneinander abweichen. Die Einbeziehung von ESG-Kriterien in die Anlagestrategie ist keine Garantie für eine positive Nachhaltigkeitswirkung und führt nicht unbedingt dazu, dass alle wesentlichen Nachhaltigkeitsrisiken erfolgreich identifiziert und gemindert werden. Die in diesem Dokument enthaltene Klassifizierung der Nachhaltigkeit von Produkten und Dienstleistungen gibt die Meinung der CS auf der Grundlage des «CS Sustainable Investment Framework» (dem Regelwerk für nachhaltige Anlagen der CS) wieder. Da es kein standardisiertes, branchenweites ESG-Klassifizierungssystem gibt, hat die CS ihr eigenes ESG-Rahmenwerk entwickelt. Daher kann die Produktnachhaltigkeitsklassifizierung der CS von der Klassifizierung durch Dritte abweichen. Da die ESG-/Nachhaltigkeitsvorschriften und -richtlinien erst im Entstehungsprozess sind, kann es sein, dass die CS die in diesem Dokument enthaltenen Darstellungen der Produktnachhaltigkeitsklassifizierungen/-beschreibungen aufgrund neuer gesetzlicher, aufsichtsrechtlicher oder interner Vorgaben oder aufgrund von Änderungen des Klassifizierungsansatzes der Branche überprüfen muss. Dies gilt für die Klassifizierung/Beschreibung der Produktnachhaltigkeit, die von der CS und von Dritten vorgenommen wird. Daher kann sich jede Klassifizierung/Beschreibung der Produktnachhaltigkeit, auf die in diesem Dokument Bezug genommen wird, ändern. Wahrscheinlich wird sich der Einfluss von Nachhaltigkeitsrisiken im Laufe der Zeit weiterentwickeln, da neue Nachhaltigkeitsrisiken identifiziert werden, weitere Daten und Informationen zu Nachhaltigkeitsfaktoren und -auswirkungen verfügbar werden und sich das regulatorische Umfeld für Nachhaltigkeit im Finanzsystem weiterentwickelt. Diese Entwicklungen können zu einer möglichen neuen Klassifizierung von Produkten/Dienstleistungen im Rahmen des «CS Sustainable Investment Framework» (das Regelwerk für nachhaltige Anlagen der CS) führen. Darüber hinaus müssen Verweise auf relevante Vorschriften aufgrund der Entwicklung der Vorschriften [wie SFDR] möglicherweise in Zukunft überprüft werden und können sich ändern. Bei der Beurteilung der Portfolios der in diesem Dokument aufgeführten Fonds können die Fonds und ihre Manager von Informationen und Daten abhängen, die von Dritten eingeholt wurden und unvollständig, unrichtig oder nicht verfügbar sein können. Dies gilt insbesondere für bestimmte Anlagen, bei denen die CS möglicherweise nur eingeschränkten Zugriff auf Daten externer Parteien in Bezug auf die zugrunde liegenden Elemente einer Anlage hat, beispielsweise aufgrund fehlender Einblick (Look-through-Daten). In solchen Fällen wird der Fondsmanager versuchen, diese Informationen nach bestem Bemühen zu beurteilen. Solche Datenlücken könnten zu einer falschen Beurteilung einer Nachhaltigkeitspraxis und/oder damit zusammenhängender Nachhaltigkeitsrisiken und -Chancen führen. Nachhaltigkeitsbezogene Praktiken unterscheiden sich je nach Region, Branche und Problem und entwickeln sich entsprechend. Die nachhaltigkeitsbezogenen Praktiken einer Anlage oder die Beurteilung

solcher Praktiken durch die Fondsmanager können sich im Laufe der Zeit ändern. Ebenso können neue Nachhaltigkeitsanforderungen, die von Rechtsordnungen auferlegt werden, in denen der Fondsmanager Geschäfte tätigt und/oder in denen die Fonds vermarktet werden, zusätzliche Compliance-Kosten, Offenlegungspflichten oder andere Auswirkungen oder Beschränkungen für den Fonds oder seine Manager nach sich ziehen. Unter diesen Voraussetzungen können die Fondsmanager verpflichtet sein, sich selbst oder die Fonds anhand bestimmter Kriterien zu klassifizieren, von denen einige subjektiv interpretiert werden können. Die Ansichten der Fondsmanager und/oder der CS zur geeigneten Klassifizierung können sich im Laufe der Zeit entwickeln, unter anderem als Reaktion auf gesetzliche oder regulatorische Leitlinien oder Änderungen des Klassifizierungsansatzes der Branche überprüfen muss, was eine Änderung der Klassifizierung des Fonds einschließen zur Folge haben kann. Eine solche Änderung der entsprechenden Klassifizierung kann weitere Massnahmen erfordern, beispielsweise weitere Offenlegungen durch den Fondsmanager oder die Fonds oder die Einrichtung neuer Prozesse zur Erfassung von Daten über die Fonds oder ihre Anlagen. Dies kann zusätzliche Kosten verursachen.

Dieses Dokument und die darin enthaltenen Informationen stellen weder eine Zusicherung der CS dar, noch sind sie so auszulegen, dass [das Produkt/die Dienstleistung] nach dem «CS Sustainable Investment Framework» (das Regelwerk für nachhaltige Anlagen der CS) als nachhaltige[s] [Produkt/Dienstleistung] gilt. Die Anleger müssen beachten, dass der Fonds kein nachhaltiger Fonds ist und auch keine Umwelt-, Soziale- und Governance-Aspekte (ESG) in seinen Anlageprozess einbezieht. Der Fonds erfüllt keine spezifischen Nachhaltigkeitspräferenzen von Kunden oder Anlegern. Es wird keine Aussage darüber getroffen, ob [das Produkt/die Dienstleistung] bestimmten regulatorischen Vorgaben (einschliesslich, aber nicht beschränkt auf SFDR-Anforderungen) oder den eigenen Kriterien der CS' internen Nachhaltigkeitsregelwerken entspricht.

Copyright © 2023 CREDIT SUISSE. 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

¹ Rechtseinheit, 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.

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

Für Marketing- und Informationszwecke von UBS.

Investitionen in ein Produkt sollten nur nach gründlichem Studium des aktuellen Prospekts und des Basisinformationsblatts erfolgen. Bei jeder Anlageentscheidung sollten alle Merkmale oder Anlageziele des Fonds berücksichtigt werden, die im Prospekt oder ähnlichen rechtlichen Unterlagen beschrieben sind. Anleger erwerben Anteile oder Aktien eines Fonds und nicht an einem bestimmten Basiswert, wie z.B. eines Gebäudes oder von Aktien eines Unternehmens. Die im vorliegenden Dokument zusammengetragenen Informationen und erlangten Meinungen basieren auf vertrauenswürdigen Angaben aus verlässlichen Quellen, erheben jedoch keinen Anspruch auf Genauigkeit und Vollständigkeit hinsichtlich der im Dokument erwähnten Wertpapiere, Märkte und Entwicklungen. Mitglieder der UBS-Gruppe sind zu Positionen in den in diesem Dokument erwähnten Wertpapieren oder anderen Finanzinstrumenten sowie zu deren Kauf bzw. Verkauf berechtigt. Anteile der erwähnten UBS Fonds können in verschiedenen Gerichtsbarkeiten oder für gewisse Anlegergruppen für den Verkauf ungeeignet oder unzulässig sein und dürfen innerhalb der USA weder angeboten noch verkauft oder ausgeliefert werden. Die genannten Informationen sind weder als Angebot noch als Aufforderung zum Kauf bzw. Verkauf irgendwelcher Wertpapiere oder verwandter Finanzinstrumente zu verstehen. Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Die berechnete Performance berücksichtigt alle Kosten auf Fondsebene (laufende Kosten). Die Ein- und Ausstiegskosten, die sich negativ auf die Performance auswirken würden, werden nicht berücksichtigt. Wenn sich die zu zahlenden Gesamtkosten ganz oder teilweise von Ihrer Referenzwährung abweichen, können die Kosten aufgrund von Währungs- und Wechselkursschwankungen steigen oder sinken. Kommissionen und Kosten wirken sich negativ auf den Betrag der Anlage und die erwarteten Rendite aus. Sollte die Währung eines Finanzprodukts oder einer Finanzdienstleistung nicht mit Ihrer Referenzwährung übereinstimmen, kann sich die Rendite aufgrund der Währungs- und Wechselkursschwankungen erhöhen oder verringern. Diese Informationen berücksichtigen weder die spezifischen oder künftigen Anlageziele noch die steuerliche oder finanzielle Lage oder die individuellen Bedürfnisse des einzelnen Empfängers. Die zukünftige Wertentwicklung unterliegt einer Besteuerung, die von der persönlichen Situation jedes Anlegers abhängig ist und sich in der Zukunft ändern kann. Die Angaben in diesem Dokument werden ohne jegliche Garantie oder Zusicherung zur Verfügung gestellt, dienen ausschliesslich zu Informationszwecken und sind lediglich zum persönlichen Gebrauch des Empfängers bestimmt. Das vorliegende Dokument darf ohne schriftliche Erlaubnis von UBS Asset Management Switzerland AG oder einer lokalen verbundenen Gesellschaft weder reproduziert noch weiterverteilt noch neu aufgelegt werden. Quelle für sämtliche Daten und Grafiken (sofern nicht anders vermerkt): UBS Asset Management.

Dieses Dokument enthält «zukunftsgerichtete Aussagen», die unter anderem, aber nicht nur, auch Aussagen über unsere künftige Geschäftsentwicklung beinhalten. Während diese zukunftsgerichteten Aussagen unsere Einschätzung und unsere Geschäftserwartungen ausdrücken, können verschiedene Risiken, Unsicherheiten und andere wichtige Faktoren dazu führen, dass die tatsächlichen Entwicklungen und Resultate sich von unseren Erwartungen deutlich unterscheiden.

Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in englischer Sprache finden Sie online unter: ubs.com/funds.

Weitere Erläuterungen zu Finanzbegriffen unter ubs.com/am-glossary

© UBS 2023. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.