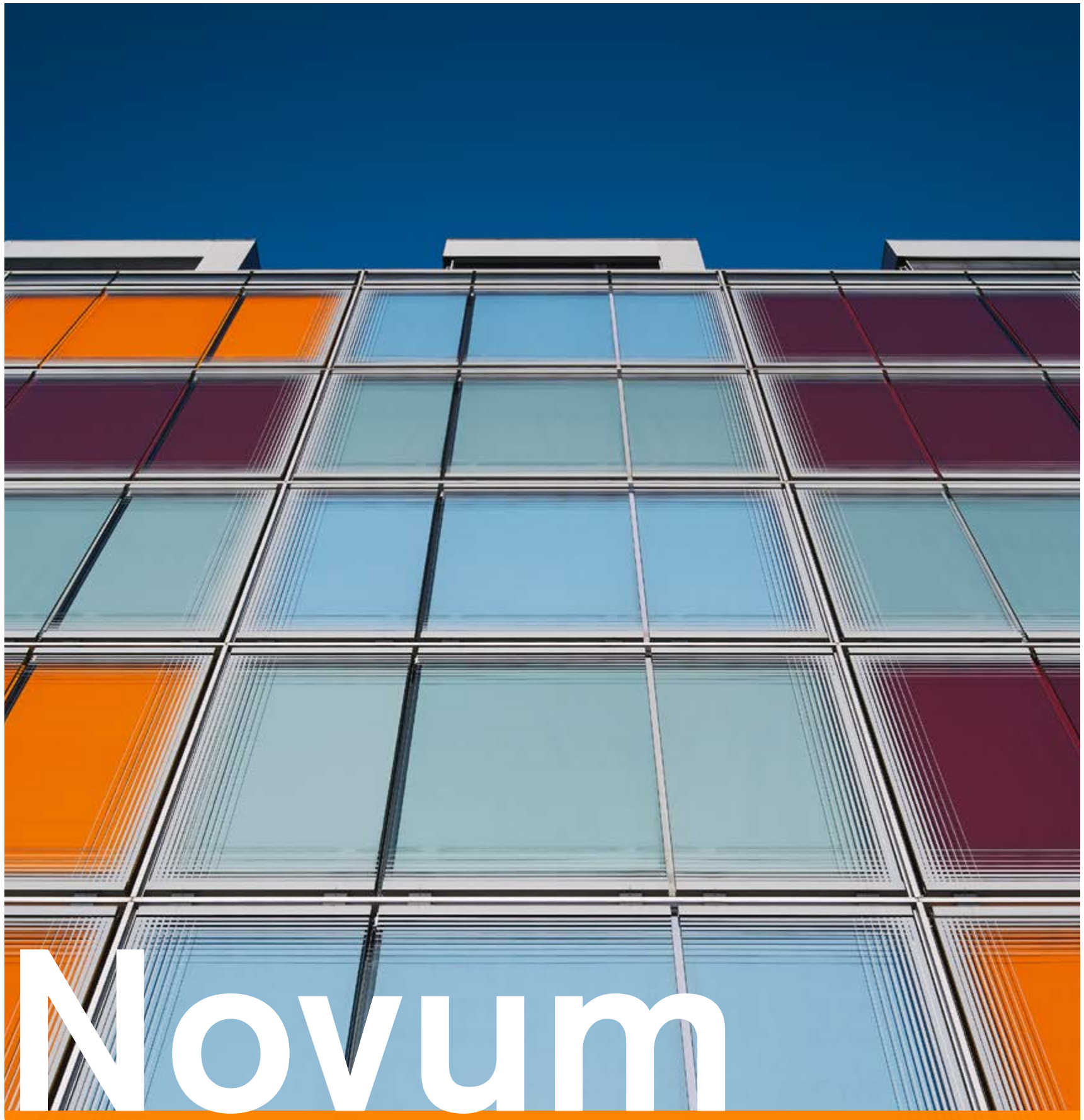
CREDIT SUISSE



# Novum

## Immobilienanlagen auf einen Blick

**Nummer 1** | April 2015

**Timothy Blackwell**
Zu Immobilieninvestitionen in globalen Märkten

**Immobilienmarkt**
Negativzinsen: gut für Immobilienwerte

**Baslerpark, Zürich**
Innovatives Dienstleistungskonzept

# Anlegen mit Weitsicht

Titelseite: Fensterfront der Liegenschaft Lakefront Center, Luzern, aus dem Portfolio des CS REF PropertyPlus.
Diese Seite: Blick aus der Büroliegenschaft Hohenstaufenring (30/32), Köln, aus dem Portfolio der CSA RE Germany.

# Editorial
# Liebe Leserinnen, liebe Leser

Eine Immobilie mit einer guten Aussicht ist etwas Wunderbares – sei es der weite Ausblick auf eine idyllische Landschaft oder der inspirierende Blick auf die geschäftige Stadt. Auch in unserem dynamischen Geschäftsfeld ist Weitsicht unverzichtbar. Mit geschärftem Blick können wir Entwicklungen antizipieren und zum Vorteil unserer Anleger nutzen. Trends werden erkannt und aktiv mitgestaltet. Innovative Ideen entstehen.

## Die Aussichten sind gut: Immobilienanlagen bleiben attraktiv.

Wie ein Ausblick auf die künftige Entwicklung des Schweizer Immobilienmarktes zeigt, wird diese Anlageklasse weiterhin attraktiv bleiben. Das sich verschärfende wirtschaftliche Umfeld erfordert jedoch die Kenntnis passender Strategien – beispielsweise zur Differenzierung. So wurde im Zürcher Bürogebäude Baslerpark ein neuartiges Service-Angebot für Mieter lanciert. Lohnenswert ist ebenfalls der Blick über die Grenzen: Die Experten vom Real Estate Investment Management der Credit Suisse suchen deshalb für ihre Kunden weltweit nach renditestarken Liegenschaften. Zentral für jeden Anlageentscheid ist die professionelle Immobilienbewertung. Einen Einblick in solche Prozesse erhalten Sie in dieser Ausgabe von Novum.

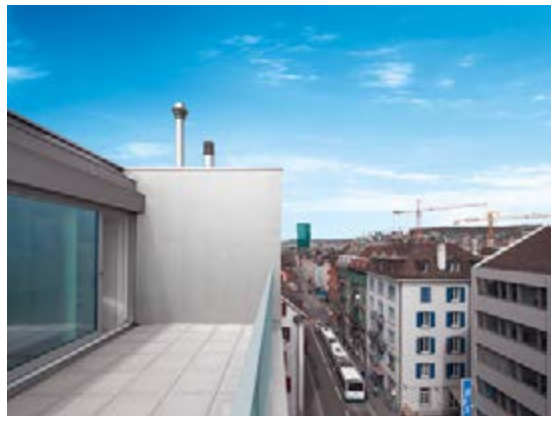
Werfen Sie einen Blick in unser Magazin. Es lohnt sich!

Beat Schwab
Leiter Real Estate Investment Management Schweiz

## Im Gespräch
### Internationale Immobilieninvestitionen

Die globalen Immobilienmärkte bieten verschiedene Vorteile. Deshalb gewinnen sie für Anleger zunehmend an Bedeutung. Timothy Blackwell, Leiter Global Real Estate Investment Management, über Trends und Chancen.

> Mehr erfahren



## Immobilienmarkt
### Effekte des Negativzinses

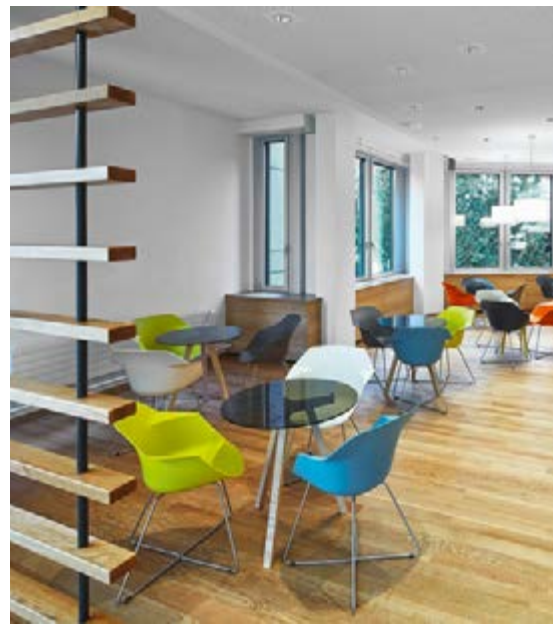
Die Negativzinsen treiben Anleger in Immobilienwerte. Die Märkte verlangen jedoch nach vertieftem Know-how und innovativen Massnahmen.

> Mehr erfahren

## Bibliothek ZHAW
### Hightech in ehemaliger Fabrikhalle

Der CS REF Hospitality hat in Winterthur eine moderne Fachhochschulbibliothek erstellt. Das Gebäude überzeugt mit architektonischen und technischen Raffinessen.

> Mehr erfahren



## Baslerpark, Zürich
### Innovatives Service-Angebot

In dem Bürogebäude wird ein neuartiges Dienstleistungskonzept für Mieter eingeführt, das sich international bereits erfolgreich etablieren konnte. Ein attraktives Differenzierungsmerkmal.

> Mehr erfahren

## Im Fokus
Ein Einblick in den Prozess der Immobilienbewertung

## Im Gespräch
Timothy Blackwell über internationale Immobilieninvestitionen

## Immobilienmarkt
Negativzins: Immobilienwerte im Vorteil

## Immobilienanlagegefässe im Überblick

### Private und qualifizierte Anleger

**CS REF Siat**
Anlagefokus: Wohnimmobilien / Investitionsraum: Schweiz

**CS REF Global**
Anlagefokus: Auslandsimmobilien / Investitionsraum: International

**CS REF Interswiss**
Anlagefokus: Kommerzielle Immobilien / Investitionsraum: Schweiz

**CS REF LivingPlus**
Anlagefokus: Wohnen mit Service / Seniorenimmobilien / Investitionsraum: Schweiz

**CS REF PropertyPlus**
Anlagefokus: Neubau-Immobilien / Investitionsraum: Schweiz

**CS REF Green Property**
Anlagefokus: Nachhaltige Immobilien / Investitionsraum: Schweiz

**CS REF Hospitality**
Anlagefokus: Hospitality-Immobilien / Investitionsraum: Schweiz

### Qualifizierte Anleger*

**CS 1a Immo PK****
Anlagefokus: Gemischtes Immobilienportfolio / Investitionsraum: Schweiz

**CS REF International**
Anlagefokus: Auslandsimmobilien / Investitionsraum: International

**CS REF LogisticsPlus**
Anlagefokus: Logistikimmobilien / Investitionsraum: Schweiz

## Steuerbefreite Schweizer Vorsorgeeinrichtungen***

**CSA RES**
Anlagefokus: Gemischtes Immobilienportfolio / Investitionsraum: Schweiz

**CSA RES Residential**
Anlagefokus: Wohnimmobilien / Investitionsraum: Schweiz

**CSA RES Commercial**
Anlagefokus: Kommerzielle Immobilien / Investitionsraum: Schweiz

**CSA RE Germany**
Anlagefokus: Immobilien Deutschland / Investitionsraum: Deutschland

**Letzte Seite**
Ausgezeichnete Hotels

* Für qualifizierte Anleger gemäss Art. 10 Abs. 3 KAG in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 KKV.
** Der Anlegerkreis ist auf steuerbefreite inländische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie auf steuerbefreite inländische Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen beschränkt.
*** Emittent und Verwalter der CSA-Produkte ist die Credit Suisse Anlagestiftung, Zürich. Depotbank ist die Credit Suisse AG, Zürich. Statuten, Reglement und Anlagerichtlinien sowie der jeweils aktuelle Jahresbericht bzw. die Factsheets können kostenlos bei der Credit Suisse Anlagestiftung bezogen werden. Als direkte Anleger sind nur in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen zugelassen.

**Der Wert einer Liegenschaft hängt von zahlreichen Faktoren ab. Spezialisierte Immobilienbewerter leiten aus den Eigenschaften eines Gebäudes harte Fakten ab. Ein Einblick.**

# Immobilien-werte umfassend bestimmen

Das Einkaufszentrum Signy Centre bei Nyon hat es sich zum Ziel gesetzt, seinen Besuchern das Leben zu vereinfachen. Deshalb finden sich in dem Gebäude rund 50 Verkaufslokale mit sehr unterschiedlichen Angeboten. Es gibt eine Apotheke, einen Postschalter, Banken, eine Schuhmacherei, eine Textilreinigung, einen Coiffeur und ein Reisebüro. Auch verschiedene Restaurants und zahlreiche Bekleidungsgeschäfte sind vorhanden. Der Grossverteiler Coop ist auf rund 7 000 $m^2$ mit einem grossen Supermarkt präsent. Und auch die bequeme Erreichbarkeit ist gewährleistet: Den Kunden stehen auf fünf Parkdecks 1 200 Stellplätze zur Verfügung.

Das Einkaufszentrum gehört seit 1999 zum Portfolio des Immobilienfonds Credit Suisse 1a Immo PK (CS 1a Immo PK). Fondsmanager Thomas Vonaesch sagt: «Das Signy Centre ist für uns eine Erfolgsgeschichte. Die Region rund um den Genfersee war in den vergangenen zehn Jahren eine der dynamischsten Regionen im Schweizer Immobilienmarkt.» Das Gebäude wies per 30. September 2014 einen Verkehrswert von CHF 150,1 Mio. auf. Doch wie berechnet sich ein solcher Wert?

## Komplexe Bewertungsmodelle

Der in der Schweiz gebräuchliche Begriff «Verkehrswert» entspricht dem aktuellen Marktwert einer Liegenschaft. Der Marktwert ist der geschätzte Preis, den jemand zu einem bestimmten Zeitpunkt im normalen Geschäftsverkehr bereit ist, für ein Objekt zu zahlen. Dieser Wert wird durch zahlreiche Faktoren beeinflusst und dessen Bestimmung verlangt viel Expertenwissen, Marktinformationen und Erfahrung.

Zieht das Real Estate Investment Management der Credit Suisse den Erwerb oder Verkauf einer Liegenschaft in Betracht, stellt eine fundierte Immobilienbewertung eine wichtige Entscheidungsgrundlage dar. Eine solche Bewertung durch einen externen Experten ist einerseits gesetzlich vorgeschrieben, andererseits ist sie auch eine unabhängige Zweitmeinung für den Anleger. So ist in jedem Fall sichergestellt, dass die Liegenschaften zu marktkonformen Preisen in den Büchern festgehalten sind.

Fondsmanager geben eine Bewertung in Auftrag, wenn sie beispielsweise eine neue Liegenschaft erwerben möchten. In einem solchen Fall wird eine umfangreiche Erstbewertung durchgeführt: «Die Liegenschaft wird besichtigt, alle relevanten Dokumente werden von Grund auf geprüft und analysiert und es wird ein detaillierter Bewertungsbericht erstellt», erklärt Andreas Ammann das Vorgehen in Kürze. Er ist Partner und Vorsitzender der Geschäftsleitung des Beratungsunternehmens Wüest & Partner. Das auf die Bau- und Immobilienmärkte spezialisierte Unternehmen zeichnet auch verantwortlich für die Bewertung des Signy Centres.

Die Bewertung der Liegenschaft liest sich positiv: «Das Einkaufszentrum überzeugt unter anderem mit einer sehr attraktiven Standortqualität, besten Verkehrsanbindungen und einem zugkräftigen Ankermieter», nennt Andreas Ammann einige Eckpunkte. Fondsmanager Thomas Vonaesch ergänzt: «Das Signy Centre bietet seinen Besuchern ein attraktives und vielfältiges Einkaufserlebnis an bester Lage.»

**177 Mb**

Menge gelieferter Stammdaten für Bewertung

**1 250**

Anzahl jährlich bewerteter Liegenschaften

**CHF 34,8 Mia.**

Wert aller Liegenschaften Credit Suisse Real Estate Investment Management (31.12.2014)

## Umfassende Sicht ist zentral

Eine Immobilienbewertung ist ein aufwendiger und vielschichtiger Prozess, bei dem grosse Datenmengen analysiert werden müssen: «Bei einem grossen und dynamischen Einkaufszentrum wie dem Signy Centre zeigt sich die Situation natürlich bedeutend komplexer als bei einem einfachen Mehrfamilienhaus», sagt Andreas Ammann von Wüest & Partner. Er fügt hinzu: «Bei der Bewertung einer grossen Geschäftsliegenschaft geht es längst nicht nur um die Quadratmeterzahl, den Standort oder den baulichen Zustand.» Bei der jährlichen Bewertung des Signy Centres kalkulieren die Immobilienexperten die wesentlichen Veränderungen seit der Vorbewertung und deren Einfluss auf den Objektwert. Dies können beispielsweise kleinere Umbauten oder Wechsel in der Mieterschaft sein.

Für eine fundierte Bewertung  benötigen die Experten eine grosse Menge an Informationen. Der CS 1a Immo PK als Eigentümer bereitet deshalb in einem ersten Schritt die relevanten Dokumente auf. Im Falle des Signy Centres umfassen diese den Mieterspiegel, sämtliche Liegenschaftsabrechnungen, aktuelle Grundbuchauszüge bis hin zu den gegenwärtigen Mietverträgen und weiterem mehr. Wüest & Partner liest diese in seine hauseigene Bewertungssoftware ein. Damit ist die grundlegende Faktenlage vorhanden und die Bewertungsexperten können sich an die Arbeit machen.

Dazu gehört die Beantwortung zahlreicher Fragen wie: Welche Konkurrenten gibt es in der Umgebung? Wie ist die Verkehrsanbindung des Zentrums? Welches sind die Hauptmieter? Wie attraktiv ist der Mietermix? Wie sind die Mietverträge ausgestaltet? Doch die Arbeit des Experten geht noch viel weiter. Er muss nämlich nicht nur die Liegenschaft und ihre Lage sowie deren künftige Entwicklung einschätzen können, sondern im Falle des Signy Centre auch die aktuelle Situation und die Zukunftsszenarien des Detailhandelsmarktes kennen. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben wird pro Liegenschaft ein Bewertungsexperte eingesetzt. In anspruchsvollen Fällen zieht dieser verschiedene interne Experten für Spezialthemen wie Retailmarkt oder Baukosten bei.

## Bewertung wird regelmässig überprüft

In Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz werden die Immobilien alle drei Jahre besichtigt. In der Zwischenzeit werden auf Basis aktueller Dokumente für jeden Jahresabschluss sogenannte Desktop-Updates durchgeführt, die sich im Wesentlichen auf die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr fokussieren. Sind die Experten vor Ort, besichtigen sie die Liegenschaft im Detail. «Gewisse Aspekte können so besser eingeschätzt werden. Würde es im Untergeschoss eines Gebäudes beispielsweise feucht riechen, ist dies für den Experten ein wichtiger Hinweis, den er nur vor Ort feststellen kann», erklärt Andreas Ammann.

Am Ende des aufwendigen Bewertungsprozesses steht ein umfassender Bericht. Die Fachexperten beim Real Estate Investment Management der Credit Suisse prüfen und plausibilisieren die Schätzung im Detail. Wurden alle relevanten Faktoren in der Bewertung berücksichtigt? Sind auch kleinere geplante Umbauten einkalkuliert? Die Rückfragen, die sich aus dieser Analyse ergeben, werden an einem Treffen mit den externen Spezialisten erörtert und diskutiert. «Dabei handelt es sich um sinnvolle Kontrollen. Die endgültige Schätzung liegt letztlich aber in der Hoheit des unabhängigen Schätzungsexperten», sagt Andreas Ammann von Wüest & Partner.

**Für die umfassende Bewertung eines dynamischen Einkaufszentrums wie des Signy Centre müssen zahlreiche Faktoren analysiert werden.**

# Immobilien weltweit bewerten

**Die Bewertung von Immobilien in internationalen Märkten erfolgt grundsätzlich nach demselben Prinzip wie jene im nationalen Markt. Internationale Immobilienmärkte unterscheiden sich jedoch nicht nur bezüglich der Währungen, sondern auch bei Masseinheiten, kulturellen Gepflogenheiten und dem Marktverhalten. Das Beratungsunternehmen Wüest & Partner verfügt deshalb für internationale Bewertungen über ein globales Netzwerk von lokalen Schätzern. Diese sind unterstützend tätig, um für jedes Land eine identische Bewertungsqualität zu erreichen. Wüest & Partner stellt die hohen Standards sicher und übersetzt die Befunde in den internationalen Kontext. Mit diesem Vorgehen können vergleichbare Bewertungen über Ländergrenzen hinweg erstellt werden. Zentral dabei ist die enge Zusammenarbeit zwischen den Experten im Real Estate Investment Management der Credit Suisse, den lokalen Schätzern und den Spezialisten bei Wüest & Partner.**

**Immobilienanlagen in internationalen Märkten gewinnen an Bedeutung. Ein Gespräch über aktuelle Trends und Chancen.**

# Interview Timothy Blackwell

# Internationale Immobilienanlagen

## «Das Ausland bietet viele zusätzliche Chancen.»

**Internationale Investitionen im Immobilienbereich bieten verschiedene Vorteile und gewinnen deshalb für Anleger zunehmend an Bedeutung. Die Credit Suisse ist weltweit für ihre Kunden tätig und eruiert attraktive Opportunitäten in verschiedensten Märkten. Timothy Blackwell, Leiter Global Real Estate Investment Management, über Strategien, Chancen, Trends und Herausforderungen in den globalen Immobilienmärkten.**

**Das Real Estate Investment Management der Credit Suisse ist einer der grössten Bauherren der Schweiz und der grösste Anbieter von Immobilienanlageprodukten hierzulande. Wie sieht das internationale Geschäft aus?**

Per 31. Dezember 2014 verwalteten wir im Immobilienbereich Vermögenswerte von gesamthaft rund CHF 41 Mia.; heute ist etwa ein Viertel dieser Gelder im Ausland investiert. Der internationale Teil unseres Geschäftsmodells gewinnt aber immer mehr an Bedeutung. Schweizer Anleger fragen verstärkt international ausgerichtete Investmentvehikel nach. Internationale Anleger interessieren sich ausserdem zunehmend für die Anlageklasse Immobilien.

**Wieso sind internationale Anlagen für Investoren so bedeutsam geworden?**

Das Immobiliengeschäft war in den USA, in Westeuropa und in vielen Teilen Asiens lange Zeit ein einheimisches Geschäft. Es hat sich aber gezeigt, dass Investitionen ausserhalb der einheimischen Märkte viel zur Diversifikation beitragen. Zusätzlich bietet sich Anlegern international eine Vielzahl zusätzlicher Opportunitäten. Im relativ kleinen Markt Schweiz hat sich das Renditeniveau in den vergangenen Jahren stark reduziert, im Ausland hingegen besteht noch ein höheres Renditepotenzial. Ein weiterer Vorteil von internationalen Anlagen ist, dass sich durch Währungskorrekturen neue Chancen eröffnen.

**Woher kommt diese steigende internationale Nachfrage nach Immobilienanlagen?**
Aufgrund der genannten Vorzüge streben Investoren weltweit vermehrt nach internationaler Diversifikation. Dies trägt zur aktuell hohen Nachfrage nach Immobilien in Europa bei. Wir beobachten hier bedeutende Kapitalflüsse aus Asien, dem Mittleren Osten und aus Amerika. Gerade die Anleger aus dem Segment der sehr vermögenden Kunden sind äusserst immobilienaffin. Auch gibt es viele Staatsfonds, die über eine bedeutende Immobilienquote verfügen.

«Wir empfehlen Anlegern, eine bessere internationale Streuung anzustreben.»

Timothy Blackwell

**Welche Relevanz sollten internationale Immobilieninvestments für Schweizer Anleger haben?**
In einem gut diversifizierten Portfolio mit einer langfristigen Ausrichtung sollten diese einen immer gewichtigeren Anteil ausmachen. Nehmen wir die Pensionskassen. In der Schweiz sind diese zu bis zu 20 % in Immobilien investiert. Der internationale Anteil liegt dabei bei vielen Anlegern immer noch bei lediglich 1 bis 2 %. Das ist zu wenig. Sie vergeben sich Chancen. Denn bei Immobilien ist nicht nur die Korrelation mit anderen Anlageklassen sehr tief, auch verschiedene Immobilienmärkte korrelieren untereinander nur schwach. Wir pflegen einen intensiven Dialog mit den Schweizer Investoren und empfehlen ihnen, aufgrund der Konzentration im Schweizer Markt eine bessere internationale Streuung anzustreben. Aufgrund der gestiegenen Nachfrage vonseiten der Schweizer Anleger haben wir im letzten Jahr entsprechende Investmentlösungen aufgesetzt.

**Sie sprechen die Credit Suisse Anlagegruppe Real Estate Germany (CSA RE Germany) an, welche 2014 lanciert wurde. Was können Sie zur Anlagestrategie sagen?**
Die Anlagegruppe CSA RE Germany fokussiert sich auf den deutschen Immobilienmarkt. Deutschland ist die stärkste Wirtschaftsnation Europas und bietet eine grosse wirtschaftliche Stabilität. Das Renditeniveau liegt zwischen 4,5 und 5,5 %, was verglichen mit den hiesigen Werten von 3 bis 4 % attraktiv ist. Der Fonds konzentriert sich auf kommerzielle Liegenschaften und auf 21 wirtschaftlich starke Zentren. Neben Grossstädten wie München, Frankfurt oder Berlin sind dies auch Regionalzentren wie Karlsruhe, Hannover oder Leipzig.

**In welchen internationalen Märkten ist die Credit Suisse engagiert?**
Europa, Nord- und Südamerika sowie Asien sind bedeutend. Präsent sind wir an vier strategischen Standorten: in der Schweiz und in Deutschland, ausserdem in New York für den nord- und südamerikanischen Markt und in Singapur, um den asiatischen Markt abzudecken.

**Welche grossen Entwicklungslinien prägen die internationalen Immobilienmärkte aktuell?**
Der US-Immobilienmarkt hat sich nach der globalen Finanzkrise sehr schnell wieder erholt. Er bleibt wichtig für uns, die Intensität unserer Investitionsaktivitäten hat aufgrund der stark gestiegenen Bewertungen aber abgenommen. Im asiatischen Raum bleiben wir vorerst auf

**Timothy Blackwell ortet in den internationalen Immobilienmärkten für Anleger grosses Potenzial.**

Japan, Australien und Neuseeland fokussiert. Aufgrund der gesunkenen Renditen sind heute aber bei den einzelnen Immobilien intensivere Evaluationsprozesse nötig.

**Und in Europa?**
Geografisch liegt das Schwergewicht auf Grossbritannien und Deutschland, daneben sehen wir aber auch in anderen Märkten attraktive Chancen. Die Wirtschaftskrise hat in Ländern wie Irland, Spanien oder den Niederlanden zu Wertkorrekturen geführt. Wir suchen dort deshalb vermehrt nach Investitionsmöglichkeiten und analysieren weitere Länder wie beispielsweise Portugal oder für die Zukunft Italien.

**Wie sieht es im Bereich der Schwellenländer aus?**
Wir sind ausschliesslich in Chile investiert, prüfen aber laufend die Möglichkeiten zur Erweiterung des Anlageuniversums. Es müssen in einem Markt aber verschiedene Kriterien erfüllt sein, damit wir über Investments nachdenken: der regulatorische Rahmen, die wirtschaftliche Stärke und die Rechtssicherheit müssen stimmen. China beispielsweise behalten wir im Blick. Immobilientechnisch hat sich dieser Markt aber sehr schnell entwickelt, was sich in bereits hohen Bewertungen zeigt.

**Welche Strategien verfolgen Sie bei internationalen Investments?**
Wir engagieren uns vor allem im risikoärmeren Core- und Core-Plus-Bereich. Wir erwerben also hochwertige, bestehende Immobilien in etablierten Märkten und in solchen mit Entwicklungspotenzial. Teilweise verfolgen wir auch Value-Added-Strategien, bei denen in unterbewertete Märkte und Objekte investiert wird. Dies geschieht mit dem Ziel, die Immobilien durch Renovierung oder Mieterwechsel neu zu positionieren. Wir führen zudem Entwicklungsprojekte durch, in deren Rahmen wir ein Projekt von Grund auf einkaufen und eine Liegenschaft bauen. Solche Projekte bringen aber ein grösseres Risiko mit sich und machen deshalb einen kleineren Anteil des Gesamtportfolios aus.

**Der Schwerpunkt liegt dabei bei kommerziellen Objekten?**
Ja. Wir konzentrieren uns im Ausland auf unsere Kernkompetenz und investieren grösstenteils in Büro- und Retail-Liegenschaften. Auch Logistik ist im Ausland vereinzelt ein Thema. Aufgrund des aufwendigen Investitionsprozesses engagieren wir uns im Ausland nicht im Bereich der Wohnliegenschaften.

**Stichwort Marktnähe: Muss ein global agierender Real Estate Investment Manager direkt in den jeweiligen Märkten präsent sein?**
Ja. Wir verfügen über eine globale Expertise und beschäftigen an unseren vier Standorten über 210 Experten. Wir nutzen ausserdem unser weitverzweigtes Netzwerk und arbeiten gezielt mit Partnern in den einzelnen Ländern zusammen, um Zugang zu weiteren Opportunitäten zu finden. Unsere Partner müssen über eine langfristige Sichtweise, ein grosses Know-how und ein tiefgreifendes Verständnis des jeweiligen Marktes verfügen.

**Unterscheiden sich die Kundenbedürfnisse auf nationaler und internationaler Ebene?**
Um die internationalen Investoren bedienen zu können, haben wir in Luxemburg eine eigene Plattform aufgebaut, auf der wir Fonds strukturieren können. International sind segregierte Mandatslösungen und auch Club-Deal-Strukturen gängig. Dabei handelt es sich um massgeschneiderte Mandatslösungen, die wir für einzelne Kunden ausarbeiten. Diese werden im Ausland gerade von UHNW-Investoren oder Staatsfonds stark nachgefragt. Möchte ein Anleger beispielsweise gezielt nur in Boston und Sidney investieren, kann er dies an uns delegieren. Wir führen die Akquise und Prüfung durch und bewirtschaften für ihn die Liegenschaft. Bei Club-Deal-Strukturen engagiert sich eine Vielzahl an Investoren in einem sogenannten Club, dem wir einzelne Objekte offerieren. Jedes Club-Mitglied kann individuell entscheiden, an welchem der vorgeschlagenen Objekte es einen Anteil halten will.

«Das internationale Geschäft gewinnt immer mehr an Bedeutung.»
Timothy Blackwell

**Wie wird das Real Estate Investment Management der Credit Suisse sein internationales Geschäft künftig weiterentwickeln?**
Da das Schweizer Geschäft in Bezug auf das Wachstumspotenzial begrenzt ist, wird der Zugang zu attraktiven Investitionen im Ausland wichtiger. Wir werden unser Angebot auf unserer Fondsplattform in Luxemburg ausbauen. Aktuell arbeiten wir an neuen paneuropäischen Lösungen für unsere internationalen Anleger, beispielsweise im Bereich der Nachhaltigkeit. Wir wollen auch unsere Präsenz in den einzelnen Märkten vergrössern, um noch näher an diese Märkte heranzukommen. Es ist durchaus denkbar, dass wir künftig weitere internationale Standorte aufbauen werden.

**Timothy Blackwell**
**Leiter Real Estate Investment Management, Credit Suisse AG**

Timothy Blackwell leitet das Global Real Estate Investment Management der Credit Suisse. Zusätzlich hat er die operationelle Führung des Bereichs Core Investments inne. Dieses umfasst neben Real Estate die Bereiche Equities, Fixed Income und Index Solutions.

timothy.blackwell@credit-suisse.com

**Verkehrte Welten, wohin man auch schaut. Früher setzten die Notenbanken alle Hebel in Bewegung, um die Inflation im Zaum zu halten. Heute pumpen sie Geld mit Hochdruck in die Märkte, um wenigstens ein bisschen Inflation zu erzeugen. Geld ist im Übermass vorhanden, aber eine halbwegs zufriedenstellende Kapitalverzinsung kann kaum noch irgendwo generiert werden. Eine der wenigen Ausnahmen sind Immobilienanlagen.**

# An Immobilien führt derzeit kein Weg vorbei

## Mit Negativzinsen gegen die Frankenaufwertung

Mit Negativzinsen versucht die Schweizerische Nationalbank (SNB), Geldzuflüsse in den Schweizer Franken zu bremsen und die Frankenaufwertung, die für die exportorientierten Branchen der Schweiz eine grosse Bürde ist, zu stoppen. Im Januar 2015 musste sie die Verteidigung des Mindestwechselkurses aufgeben, weil ihr die Risiken dieser Politik zu hoch schienen. Auslöser war eine gross angelegte geldpolitische Lockerung der Europäischen Zentralbank (EZB), die den Euro schwächte. Viele Anleger wollten aus dem schwachen Euro aussteigen, was auf eine Stärkung des Schweizer Frankens hinauslief. Die Folgen der Negativzinsen waren im Vorfeld intensiv diskutiert worden. Ein Gewinner stand jedoch rasch fest: Immobilienanlagen. Denn obwohl die Fundamentaldaten des Immobilienmarktes durch den Frankenschock negativ beeinflusst werden, dürfte in einer Welt der Negativzinsen das Interesse an Immobilienanlagen noch mehr zunehmen.

## Negativzinsen treiben Investoren in Immobilienwerte

Gleich vier Gründe sprechen für Immobilien im Umfeld von Negativzinsen:

- Erstens sind die Renditedifferenzen zwischen Immobilienanlagen und alternativen Anlagen nach der erneuten Zinssenkung der Nationalbank auf rekordverdächtige Niveaus geklettert. Im Vergleich mit der Rendite von 10-jährigen Staatsanleihen generieren Immobilienfonds eine Ausschüttung, die mehr als 2,5 Prozentpunkte höher liegt. Dabei ist die Ausschüttung nur ein Teil der Gesamtrendite.
- Zweitens dürfte die Angst vor Negativzinsen und der Mangel an Anlagealternativen noch mehr Anleger in Immobilienanlagen treiben.
- Drittens sind keine Anzeichen auszumachen, die für eine rasche Änderung dieser Ausgangslage sprechen. Es drohen weder starke Zinsanstiege noch ein übermässiger Nachfrageeinbruch, welche diese Renditedifferenzen wieder zum Verschwinden brächten.
- Viertens ist mit einem verstärkten Home Bias zu rechnen, da inländische Anleger das Wechselkursrisiko wieder höher gewichten und heimische Anlagen bevorzugen. Das Renditegefälle zu Gunsten von Immobilien dürfte somit deren Preise weiter steigen lassen, ungeachtet von Überangebotstendenzen und rückläufigen Flächenerträgen.

Während Immobilien aus Anlageperspektive also etliche Probleme mindern oder gar lösen können, denen sich die grossen Kapitalverwalter heute ausgesetzt sehen, ist dennoch auf den Immobilienmärkten nicht alles zum Besten bestellt. Die Wirtschaftsabkühlung lässt viele Unternehmen auf die Kostenbremse treten. Das dürfte nicht spurlos am Vermietermarkt und langfristig an den Ertragspotenzialen der Immobilieneigentümer vorbeigehen.

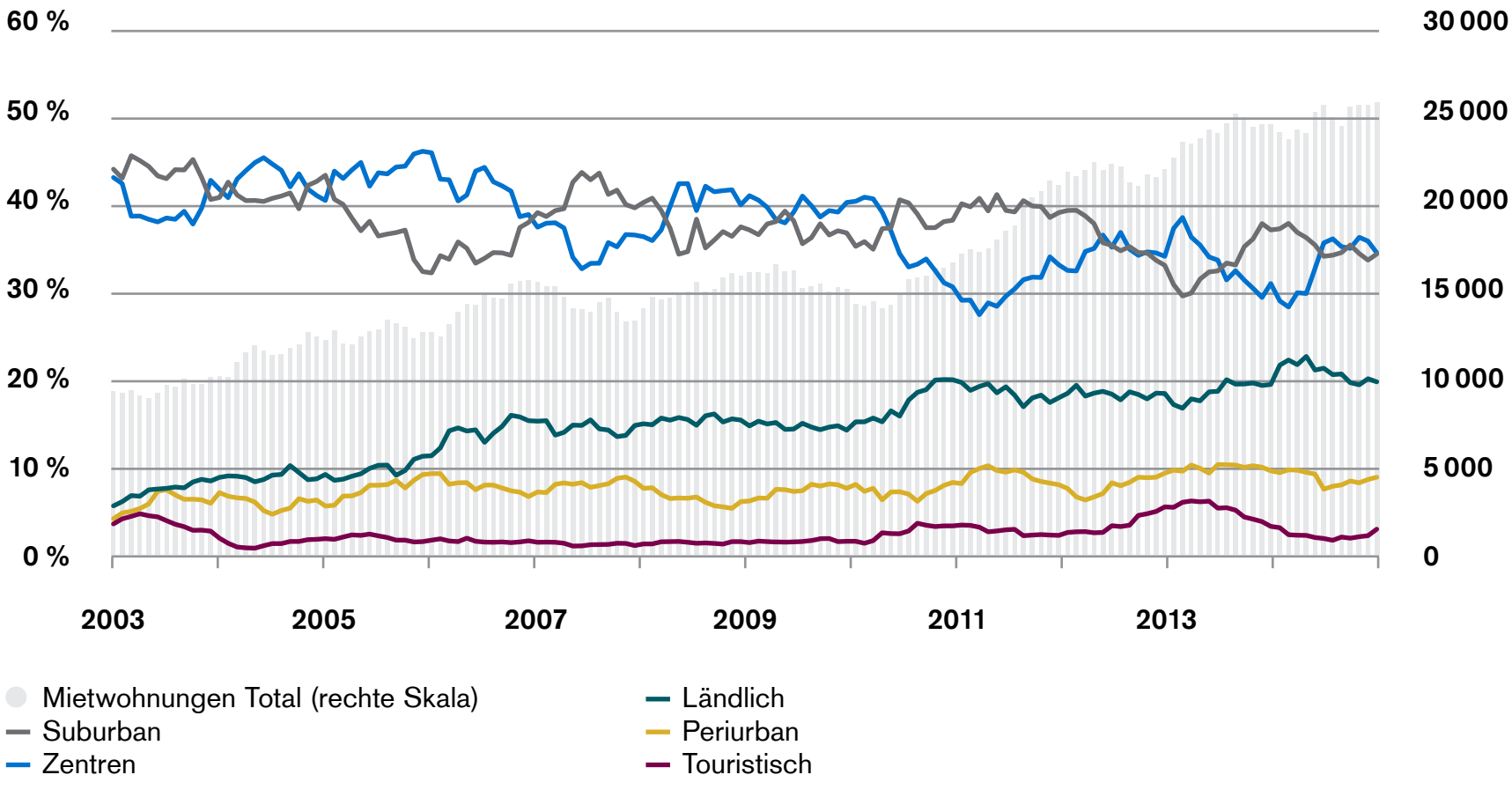
Zur Grafik «Migrationsströme» ›

## Mietwohnungsmarkt: Bald zu viel Entspannung?

Schon vor dem Entscheid der SNB, den Mindestwechselkurs aufzugeben und die Wirtschaft wieder den Stürmen an den Devisenmärkten auszusetzen, zeigte der Superzyklus der Binnenkonjunktur erste Ermüdungserscheinungen. Das Beschäftigungswachstum hatte sich innerhalb eines Jahres ungefähr halbiert und die Zuwanderung hatte ihren Zenit sowohl quantitativ als auch in Bezug auf die Qualifikationsstruktur der Zuwanderer ebenfalls überschritten. Damit dürften in Zukunft geringere Impulse auf die Nachfrage nach Mietwohnungen ausgehen. Der Frankenschock wird diese Entwicklung noch beschleunigen. Bis vor kurzem war auf dem Mietwohnungsmarkt der Himmel noch recht wolkenlos, von einem Dynamikverlust war weder auf der Nachfrage- noch auf der Angebotsseite etwas zu spüren. Doch im 2015 dürften sich die Zeichen verdichten, dass der Mietwohnungsmarkt einen ähnlichen Pfad einschlägt wie vor ihm die kommerziellen Geschäftsflächenmärkte, die bereits den Wandel vom Vermieter- zum Mietermarkt vollzogen haben. Erste Vorboten waren im letzten Jahr die sprunghaft angestiegenen Leerstände bei den Mietwohnungen, als die Anzahl leerstehender Mietwohnungen seit 2001 erstmals wieder die Zahl von 35 000 Einheiten überschritt. Zu dieser Entwicklung dürfte beitragen, dass die Zuwanderung im laufenden Jahr gemäss unseren Modellrechnungen um circa 10 % hinter den Werten des Vorjahres zurückbleiben dürfte und nur noch mit etwa 70 000 Nettozuwanderern gerechnet werden darf.

### Immer mehr Mietwohnungen werden gebaut

Anteile der Baubewilligungen nach Gemeindetyp in % (linke Skala) sowie gleitende 12-Monatssumme der Baubewilligungen total




Quelle: Credit Suisse, Baublatt, Bundesamt für Statistik

Weil gleichzeitig der Anlagenotstand der Investoren dafür sorgt, dass munter weiter Wohnungen gebaut werden, dürften dieses Jahr noch mehr Wohnungen leer bleiben. In Anbetracht der vergleichsweise hohen Renditen, die Immobilien noch immer abwerfen, werden höhere Leerstände aber in Kauf genommen. So dürften in den nächsten Jahren die Leerstände auf dem Mietwohnungsmarkt sukzessive weiter zunehmen. Dabei werden die Leerstände neben dem Hochpreissegment, das besonders die starke Konkurrenz des derzeit kostengünstigen Wohneigentums zu spüren bekommen hat, vor allem ländliche Regionen betreffen.

## Defensive Massnahmen zur Ertragssicherung

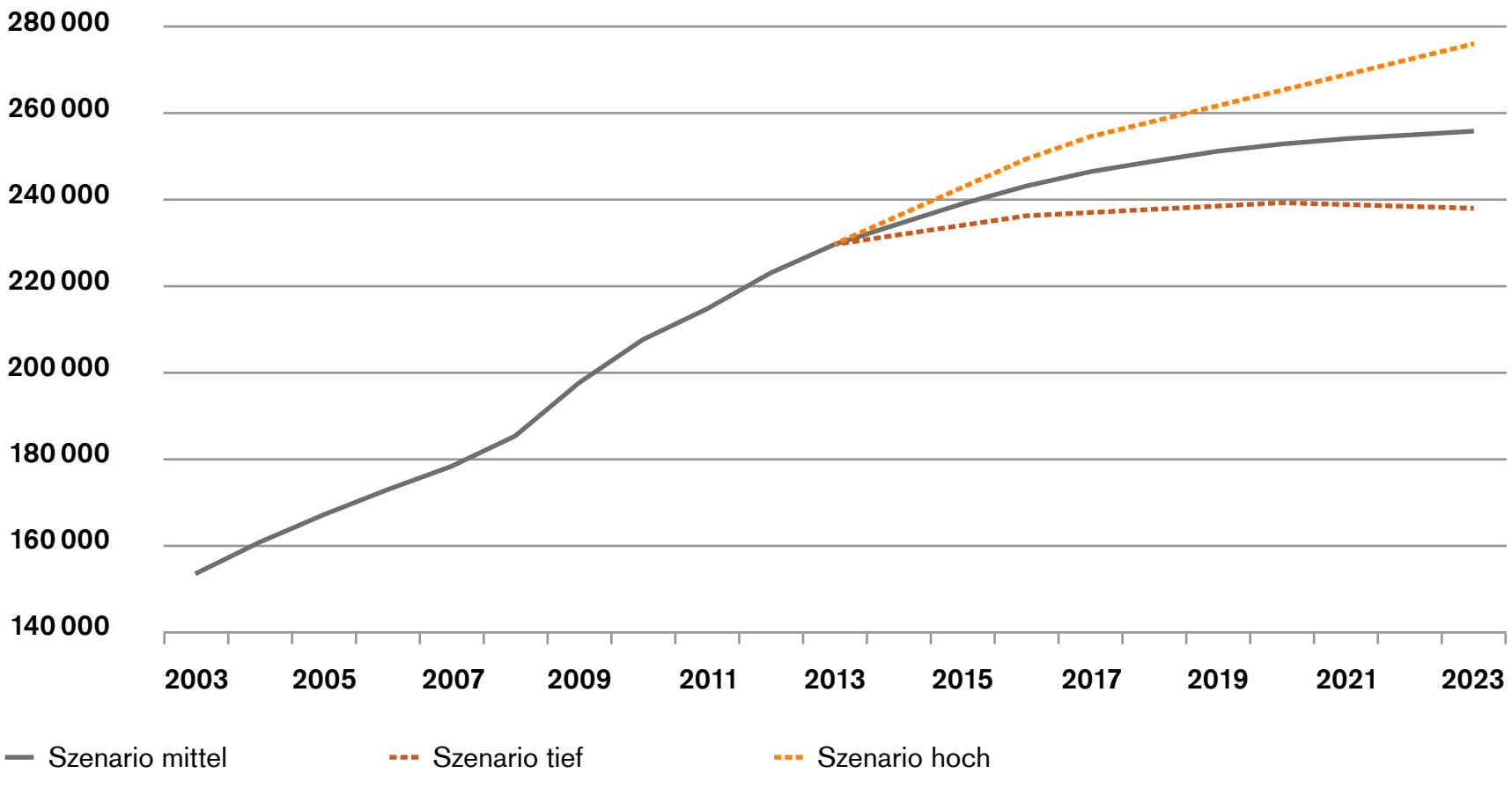
Das Überangebot auf dem Mietwohnungsmarkt wird sich nicht über Nacht aufbauen. Dennoch ist es angezeigt, proaktiv nach Möglichkeiten zu suchen, um die Etragsströme aus dem Mietwohnungsmarkt abzusichern. Zwei Strategien sollen hier kurz vorgestellt werden.

«Strategien zur Absicherung der Erträge aus dem Mietwohnungsmarkt sind angezeigt.»

Fredy Hasenmaile, Leiter Real Estate Research

### Studierende als neues Wachtumssegment

Anzahl der Studierenden nach drei Szenarien




Quelle: Bundesamt für Statistik, Credit Suisse

**Fredy Hasenmaile**
**Leiter Real Estate Research, Credit Suisse AG**

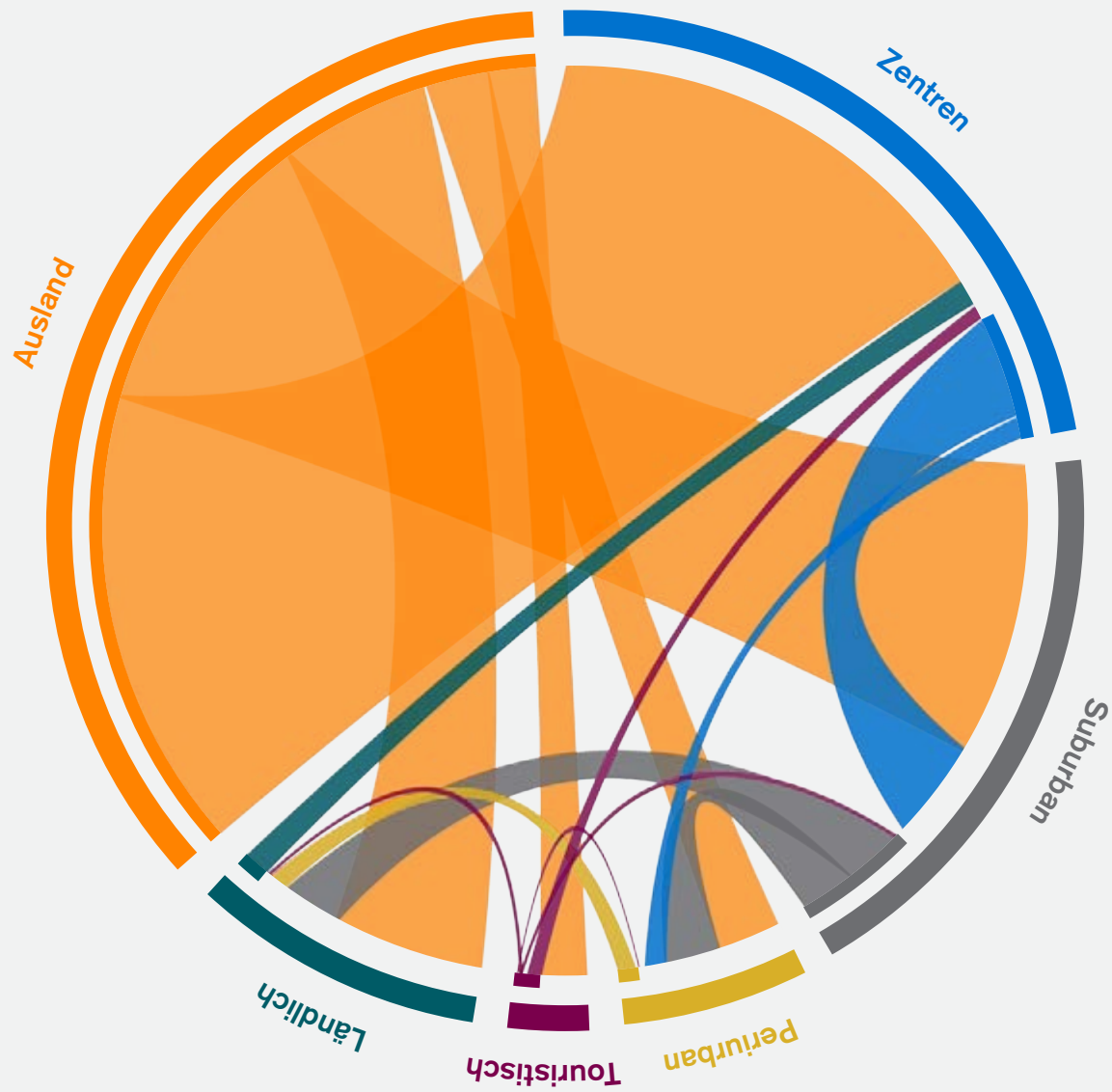
Fredy Hasenmaile arbeitet als Managing Director bei der Credit Suisse. Ihm obliegt die Leitung der Researchbereiche Regionen Schweiz, Immobilien Schweiz und Immobilien Global. Er arbeitet seit 13 Jahren bei der Credit Suisse und zeichnet seit neun Jahren verantwortlich für alle Immobilien- und Baupublikationen des Unternehmens.

fredy.hasenmaile@credit-suisse.com

Die eine Strategie zielt auf Nischen auf dem Immobilienmarkt ab, deren Potenzial in der Vergangenheit nicht erkannt oder dann zu wenig ausgeschöpft wurde. Eine dieser Nischen ist «Student Housing». Weil Studierende nicht zu den zahlungskräftigsten Mietern zählen, wurde diesem Segment lange Zeit kaum Beachtung geschenkt. Studentenwohnungen weisen aber üblicherweise eine hohe Wohndichte auf, wodurch sich der Ertrag pro Quadratmeter doch sehen lassen kann. Kommt hinzu, dass auf dem Markt für «Student Housing» immer noch eine Übernachfrage herrscht. Zudem wird die Anzahl der Studierenden auch in den kommenden Jahren wachsen und es werden somit noch mehr Plätze in Studentenwohnheimen nachgefragt werden. Nicht alle Liegenschaften taugen allerdings in gleicher Weise als Studentenwohnheim. Es gilt im Vorfeld, die Eignung eines Standortes detailliert abzuklären. So leben beispielsweise fünf von sechs Studierenden in einem Wohnheim nicht mehr als fünf Kilometer von ihrer Hochschule entfernt. Die Nähe zur Hochschule scheint also ein zentrales Kriterium zu sein.

Eine zweite Strategie identifiziert ebenfalls eine eigene Zielgruppe für Mietwohnungen, nämlich diejenige der urbanen und berufstätigen Ein- oder Zweipersonenhaushalte. Solche Mieter sind in der Regel sehr solvent, aber knapp an Zeit. Deren Zeitbudget reicht kaum für die diversen alltäglichen Routinetätigkeiten. Diese Lücke können Dienstleistungspakete wie LIVING SERVICES schliessen. Dieses Angebot des Real Estate Investment Management der Credit Suisse umfasst diverse Alltagshilfen, die von Dritten professionell ausgeführt werden – angefangen von der Wohnungsreinigung über den Waschservice bis zu Handwerksarbeiten. Die Verfügbarkeit solcher Zusatzdienstleistungen wertet eine Liegenschaft aus Mietersicht auf und kann mithelfen, Leerstände tief zu halten. Stetig in Bewegung zu bleiben und die Bedürfnisse der Mieter aufzugreifen, lautet daher die Devise, wenn Märkte sich verändern.

**Zur Studie der Credit Suisse zum Schweizer Immobilienmarkt 2015** ›




# Migrationsströme

**Die Grafik stellt die Richtung und die Mächtigkeit der Migrationsströme in der Schweiz schematisch dar. Sie zeigt, dass der Grossteil der Zuwanderer aus dem Ausland (orange) in die Zentren (blau) und den suburbanen Raum (grau) strömt. Von den Zentren wiederum führt die Migration in den suburbanen Raum und von dort in den periurbanen und ländlichen Raum. Wenn nun der Zustrom aus dem Ausland stark abnimmt, dann dürften die nachgelagerten Ströme auch sehr viel kleiner ausfallen oder sogar die Richtung ändern. Im Endeffekt dürfte vor allem der ländliche Raum kaum noch einen Zustrom oder sogar eine Abwanderung in stadtnahe Gebiete verzeichnen.**

**Begriffsdefinitionen**
Suburban: unmittelbar an ein Stadtzentrum angrenzender Gemeindegürtel
Periurban: äusserer Gemeindegürtel, angrenzend an suburbane Gemeinden

Quelle: Credit Suisse, Bundesamt für Statistik

# Immobilienanlagegefässe im Überblick

## Detaillierte Informationen über alle Fonds und Anlagegruppen:
credit-suisse.com/ch/realestate

## Private und qualifizierte Anleger

### > CS REF Siat

**Anlagefokus:** Hauptsächlich krisensichere, mittelständische Wohnbauten in wirtschaftlich interessanten Regionen.
**Investitionsraum:** Schweiz

### > CS REF Interswiss

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

### > CS REF Global

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

### > CS REF LivingPlus

**Anlagefokus:** Wohnformen mit integrierten Serviceleistungen, Seniorenresidenzen und -heime, Gesundheit und Wellness sowie zukunftsorientierte Wohnbaukonzepte an attraktiven Standorten.
**Investitionsraum:** Schweiz

### > CS REF PropertyPlus

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

### > CS REF Green Property

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

### > CS REF Hospitality

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

# Qualifizierte Anleger

## > CS 1a Immo PK

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

## > CS REF International

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

## > CS REF LogisticsPlus

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

# Steuerbefreite Schweizer Vorsorgeeinrichtungen

## > CSA RES

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

## > CSA RES Commercial

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

## > CSA RES Residential

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

## > CSA RE Germany

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

# 360 Grad Immobilienmanagement

**Fünf Phasen zeichnen das umfassende Portfoliomanagement des Credit Suisse Real Estate Investment Management aus. In jeder profitieren Anleger von spezifischem Know-how.**

**Strukturierter Portfoliomanagementprozess:**

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

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

### Bau und Immobilienentwicklung
Erkennen von Ertrags- und Wertsteigerungspotenzialen und Initiieren, Planen und Realisieren von Neubau-, Umbau- und Renovationsprojekten.

### Property Asset Management
Portfoliooptimierung durch proaktive Immobilienbewirtschaftung und Baumassnahmen auf der Basis eines professionellen Investmentprozesses.

### Reporting und Controlling
Prüfung der Strategie und der Portfolioziele. Erstellen von Kundenberichten.

# CS REF Siat
# Citybay: See, Park und Stadt

**Die Stadt Luzern besitzt nur wenige Entwicklungsgebiete. Eines davon ist das Areal hinter dem Bahnhof, wo bis 2009 Güter umgeschlagen wurden. Dort ist die Überbauung Citybay entstanden: Nah am Wasser, nah an Parks und doch mitten in der Stadt.**

**Samuel Egger**
**Fondsmanager CS REF Siat**

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

✉ samuel.egger@credit-suisse.com

Die Stadt Luzern ist seit jeher das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der Zentralschweiz. Ein Kristallisationspunkt des städtischen Lebens ist die Bahnhofsgegend. Dieses Geviert von wenigen hundert Metern hat vieles zu bieten: See, Hafen, das Kunst- und Kongresszentrum mit dem berühmten Bau des Pariser Stararchitekten Jean Nouvel, die Universität, Fachhochschulen, der kleine Inseli-Park sowie etwas weiter südöstlich der grosse Park auf der Aufschütte. Und auf der andern Seite der Seebrücke schliesslich liegt die pittoreske Altstadt mit ihren Ladengeschäften und die einzigartige Seepromenade mit den Hotels aus der Belle Époque.

Nicht erstaunlich deshalb, dass die Stadtbewohner als sehr sesshaft gelten. Auch wenn viele Luzerner in Zürich, Basel oder Bern arbeiten oder studieren, behalten sie ihren Wohnsitz in Luzern und werden Pendler. Für Fondsmanager Samuel Egger ist das gut nachvollziehbar, denn «die Stadt verfügt über eine exzellente Standortqualität mit Werten, die klar über dem Schweizer Durchschnitt liegen.» Der Credit Suisse Real Estate Fund Siat (CS REF Siat) ist seit längerem in Luzern investiert. In jüngster Zeit hat der Immobilienfonds sein Engagement verstärkt – und dies gleich auf einer der interessantesten Entwicklungsflächen der Stadt. Nach der Jahrtausendwende zeichnete sich nämlich ab, dass die SBB das weitläufige Güterbahnhofareal nicht mehr benötigen. Daraus entstand eine einmalige Chance, an allerbester Zentrumslage ein Gebiet städtebaulich zu verdichten und zu modernisieren.

**Die Luzerner Überbauung Citybay ist voll vermietet und verfügt über einen attraktiven Mietermix.**

Zwei Immobilienfonds der Credit Suisse erhielten im Rahmen eines Investorenwettbewerbs den Zuschlag der SBB und konnten zwischen 2009 und 2011 in drei Etappen die Überbauung Citybay errichten. Fondsmanager Samuel Egger ist vom Resultat überzeugt:

## «Die Überbauung Citybay brachte eine nachhaltige Aufwertung des Quartiers.»

Samuel Egger, Fondsmanager

Der Erfolg des Projektes gibt ihm Recht. Mit der dritten und letzten Etappe der Citybay-Überbauung entstand ein Gebäude mit 46 Mietwohnungen. Das Gebäude ist voll vermietet, hat eine geringe Mieterfluktuation und liegt bezüglich der Leerstände klar unter dem schweizerischen Referenzwert. Gleichzeitig liegen die Mieten für die Wohn- und Verkaufsflächen in Luzern über den Schweizer Mittelwerten.

### Kindertagesstätte und thailändische Garküche

Im Parterre des seenahen Hauses ist die Kindertagesstätte Müsliburg eingemietet. Ebenfalls für die Belebung und Durchmischung des Quartiers sorgt das thailändische Restaurant cha chà, das zu einer jungen, innovativen Gastrokette gehört. Im cha chà treffen sich Menschen, die nach gesunden Alternativen jenseits von gängigem Fast Food oder Tiefkühlkost suchen. In der grossen Garküche nach dem Muster einer traditionellen Thai Street Kitchen finden hier Studenten, Touristen, Geschäftsleute und natürlich auch die Citybay-Bewohner frisch und schnell zubereitete Mahlzeiten – und das erst noch mit einem perfekten Tischservice.

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

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

Historische Wertentwicklung und Finanzmarktszenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende und zukünftige Ergebnisse.
Die Performance-Angaben berücksichtigen die bei der Ausgabe und der Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten nicht.
Quelle: Jahresberichte per 30. September, Credit Suisse AG (Kennzahlen gemäss SFAMA Fachinformation vom 23.10.2013)

# CS REF Global
# Investment im Herzen Grossbritanniens

**Leeds ist das wirtschaftliche Zentrum im Norden Grossbritanniens. Vom Aufwärtstrend im lokalen Immobilienmarkt profitiert der CS REF Global. Der Immobilienfonds besitzt in der Stadt eine attraktive Büroliegenschaft.**

**Francisca Fariña Fischer**
**Fondsmanagerin CS REF Global**

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

francisca.farinafischer@credit-suisse.com

**In der Stadt Leeds konnte der CS REF Global 2012 die Büroliegenschaft Princes Exchange erwerben, die direkt beim Bahnhof liegt.**

Die Grossstadt Leeds liegt in der englischen Grafschaft West Yorkshire, rund 71 Kilometer nordöstlich von Manchester. Sie ist die am schnellsten wachsende Stadt Grossbritanniens mit der zweithöchsten Anzahl Beschäftigter ausserhalb Londons. Die Region ist heute Standort von mehr als 106 000 Unternehmen. Leeds gilt als das wichtigste Zentrum für Beratungs-, Rechts- und Finanzdienstleistungen im Norden Englands.

Der britische Markt für Geschäftsliegenschaften hat sich nach der Rezession sehr gut erholt. Nachdem sich die Preise von Büroliegenschaften in London nach 2007 zuerst halbiert hatten, liegen sie heute wieder über dem Stand vor der Krise. Wie in der Metropole London waren die Bewertungen auch in den regionalen Märkten eingebrochen. Im Gegensatz zu der Hauptstadt liegt das Bewertungsniveau in diesen regionalen Märkten heute aber noch immer 5–10 % unter dem Niveau vor 2007.

## Regionale Büromärkte im Aufwind

Auch in Leeds kam es im Zuge der Rezession zu einem signifikanten Wertverlust. Anleger investierten daraufhin zu attraktiven Preisen in den vielversprechenden regionalen Immobilienmarkt. Mit ihrer Nachfrage läuteten sie eine Erholung ein. Heute befindet sich der Markt im Aufwärtstrend. Davon profitiert auch der Credit Suisse Real Estate Fund Global (CS REF Global), der in Leeds investiert ist.

Verschiedene Prognosen gehen von einer weiteren Erholung des britischen Immobilienmarktes aus. Dies gilt im Besonderen für die wichtigen regionalen Büromärkte, wo sich für das kommende Jahr ein Absinken des Renditeniveaus abzeichnet. In Leeds trifft eine grosse Nachfrage auf ein begrenztes Angebot an Top-Liegenschaften. Deshalb wird für die kommenden zwei bis drei Jahre mit einem Anstieg der Mietpreise gerechnet. «In Grossbritannien bieten die sekundären Städte wie Leeds attraktivere Renditen als die Metropole London. Das macht sie für Anleger äusserst interessant», bestätigt Fondsmanagerin Francisca Fariña Fischer.

Die Geschäftsliegenschaft Princes Exchange liegt an einer unvergleichlichen Lage inmitten des Bürodistrikts, direkt angrenzend an den Westeingang des Hauptbahnhofs. «Wir konnten die Liegenschaft zu einem guten Preis erwerben und rechnen mit einer langfristigen Wertsteigerung», sagt Francisca Fariña Fischer.

Die 1999 erbaute Liegenschaft bietet den Mietern eine prestigeträchtige Arbeitsumgebung. Das lichtdurchflutete Gebäude verfügt über eine Mietfläche von 10 087 $m^2$. Mit ihren Vorzügen hat sich die Immobilie für eine erstklassige Mieterschaft positioniert: Seit der Fertigstellung des Gebäudes sind die grösste englische Anwaltskanzlei und ein internationaler Anbieter von Arbeitsplatzlösungen eingemietet.

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

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

Historische Wertentwicklung und Finanzmarktszenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende und zukünftige Ergebnisse.
Die Performance-Angaben berücksichtigen die bei der Ausgabe und der Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten nicht.
Lancierung 29.11.2011, erster Geschäftsabschluss 31.12.2012
Quelle: Jahresberichte per 31. Dezember, Credit Suisse AG (Kennzahlen gemäss SFAMA Fachinformation vom 23.10.2013)

# CS REF Interswiss
# Frischer Wind im Hönggermarkt

**Das Einkaufszentrum Hönggermarkt ist für den nördlichen Zürcher Stadtteil seit Jahrzehnten eine zentrale Adresse. Dank einer Revitalisierung erstrahlt es nun wieder in neuem Glanz. Eine lohnenswerte Investition für den Immobilienfonds CS REF Interswiss.**

**Radhia Rüttimann**
**Fondsmanagerin CS REF Interswiss**

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

radhia.ruettimann@credit-suisse.com

Die Bewohner des Zürcher Stadtteils Höngg profitieren vom Besten aus zwei Welten: Sie wohnen beschaulich, finden aber im Ortskern Höngg alles, was sie für den täglichen Bedarf benötigen. Dort liegt das Einkaufszentrum Hönggermarkt, das zum Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss (CS REF Interswiss) gehört. Mit dem Hauptmieter Coop ist es seit seiner Eröffnung 1989 eine wichtige Adresse für die Höngger Bevölkerung. Doch auch am Hönggermarkt geht die Zeit nicht spurlos vorüber: «Wir haben von Herbst 2013 bis im Frühjahr 2015 im Einkaufszentrum eine Revitalisierung durchgeführt. Gerade die Kundenbereiche waren zuletzt in optischer Hinsicht nicht mehr zeitgemäss», erklärt Radhia Rüttimann, die Fondsmanagerin des CS REF Interswiss. Die Mietflächen sind mit dem marktgerechten Grundausbau und den optimierten Grundrissen sehr attraktiv. Zudem konnte man im Bereich der Regensdorferstrasse ein neues Ladenlokal schaffen – direkt an der Lebensader von Höngg. Und Coop hat im Gebäude eine neue Weinhandlung eröffnet. Radhia Rüttimann ist zufrieden: «Dank verschiedener neuer Gastro- und Ladenmieter ist das Zentrum heute praktisch voll vermietet.»

## CS REF Interswiss (Valor 276 935)
## Kommerzielle Immobilien

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

Historische Wertentwicklung und Finanzmarktszenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende und zukünftige Ergebnisse.
Die Performance-Angaben berücksichtigen die bei der Ausgabe und der Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten nicht.
Quelle: Jahresberichte per 30. September, Credit Suisse AG (Kennzahlen gemäss SFAMA Fachinformation vom 23.10.2013)

# CS REF LivingPlus
# Neustart für die Webermühle

**Sanierte Plattenbausiedlungen werden der Idee des verdichteten, aber komfortablen Wohnens in idealer Weise gerecht. Wie die Neue Webermühle in Neuenhof, die dank des Immobilienfonds CS REF LivingPlus glänzende Zukunftsaussichten hat.**

**Stefan Bangerter**
**Fondsmanager CS REF LivingPlus**

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

stefan.bangerter@credit-suisse.com

**Die Wohnüberbauung Neue Webermühle bietet ihren Bewohnern grüne und kinderfreundliche Aussenräume.**

In mancher Schweizer Stadt scheint Wohnraum heute begehrter zu sein denn je zuvor. Die Thematik der Wohnungsnot ist hierzulande aber nicht neu. Sie wurde bereits in den 1960er- und 70er-Jahren öffentlich diskutiert. Damals führten die Hochkonjunktur, der Babyboom und die erste grosse Einwanderungswelle zu einem starken Bevölkerungswachstum. Dem herrschenden Mangel an Wohnraum wurde man mit verdichtet konzipierten Überbauungen und rationellen Bauverfahren Herr. Die in Plattenbauweise erstellten Gebäude galten aus damaliger architektonischer Sicht als äusserst innovativ. Auch von ihren Bewohnern wurden sie aufgrund der Ruhe, der grünen Umgebung und des dörflichen Charakters als Zuhause geschätzt. Es gab im öffentlichen Diskurs jedoch auch Stimmen, welche die neuartige, verdichtete Bauweise als «Bausünde» ansahen.

In dieser Zeit der regen Bautätigkeit entstand die Wohnüberbauung Webermühle, die direkt an der Limmat in Neuenhof bei Baden liegt. Die zwischen 1974 und 1984 erbaute Siedlung bot in ihrer ersten Blütezeit bis zu 1 500 Personen günstigen Wohnraum.

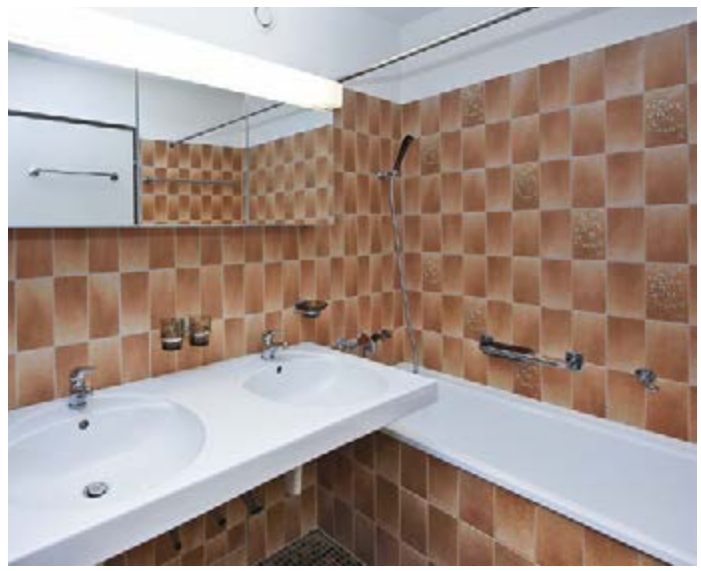
## «Das Konzept des verdichteten Wohnens mit hoher Wohnqualität und vernünftigen Mietpreisen ist heute aktueller denn je.»

Stefan Bangerter, Fondsmanager

Zuletzt sank die Vermietungsquote der Siedlung jedoch stark und die damaligen Eigentümer zogen sogar den Abbruch des Objektes in Betracht. Dazu kam es glücklicherweise nicht, denn der Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus (CS REF LivingPlus) erkannte das grosse Potenzial der Liegenschaft und erwarb diese im Jahr 2008. «Auf Basis unserer fundierten Analysen wussten wir, dass sich eine sorgfältige Sanierung der Webermühle auszahlt. Das Konzept des verdichteten Wohnens mit hoher Wohnqualität und zu vernünftigen Mietpreisen ist heute aktueller denn je», sagt Stefan Bangerter, Fondsmanager des CS REF LivingPlus. Von 2012 bis 2015 wurden die Wohnungen deshalb in zwei Etappen einer umfassenden Sanierung im Umfang von rund CHF 48 Mio. unterzogen und neu positioniert.

**Im Rahmen der Sanierung wurden die ehemals düsteren Küchen hell und zeitgemäss gestaltet.**

In der Überbauung Neue Webermühle wurde die alte Badezimmerausstattung durch moderne Elemente ersetzt.



## Neue Lebensqualität im Plattenbau

Die Neue Webermühle präsentiert sich heute frisch und gepflegt: Die vier gekreuzten Wohnzeilen mit gesamthaft 368 Wohnungen wurden sowohl bezüglich der Energieeffizienz als auch hinsichtlich des Wohnkomforts modernisiert. Neben einer Optimierung der Wohnungsgrundrisse wurden insbesondere die Aussenhülle vollständig saniert und neue dreifachverglaste Fenster eingesetzt. Das Resultat ist ein behagliches Wohngefühl und eine massiv verbesserte Energieeffizienz der Wohnsiedlung. Die Wohnungen erhielten attraktive und zeitgemässe Küchen und Badezimmer. Zudem wurden einige Wohnungen mit einem offenen Wohn-Essbereich neu gestaltet. Auch die Umgebung wurde in die Sanierung einbezogen. So lädt ein attraktives Zentrum zum Verweilen ein und die jüngsten Bewohner der Siedlung können sich über neu gestaltete Spielplätze freuen. Die Neue Webermühle kommt gut an: Die langjährigen Bewohner schätzen den zusätzlichen Wohnkomfort und auch die Neumieter fühlen sich wohl. «Ich schätze die Grosszügigkeit der Wohnung und das attraktive Preis-Leistungs-Verhältnis, zudem ist die Verkehrsanbindung top», freut sich Marco Müller, der seit zwei Jahren in der Liegenschaft wohnt. Claudia Hofmüller, Bewirtschafterin beim zuständigen Immobilien-Dienstleister Wincasa, meint: «Die Neue Webermühle gefällt vielen Mietern optisch sehr gut. Die hellen Fassaden wirken erfrischend. Positive Feedbacks haben wir vor allem zum modernen Ausbau der Wohnungen und zur neu gestalteten Umgebung erhalten. Auch die Nähe zur Natur mit der Limmat und den Waldstücken wird geschätzt.»

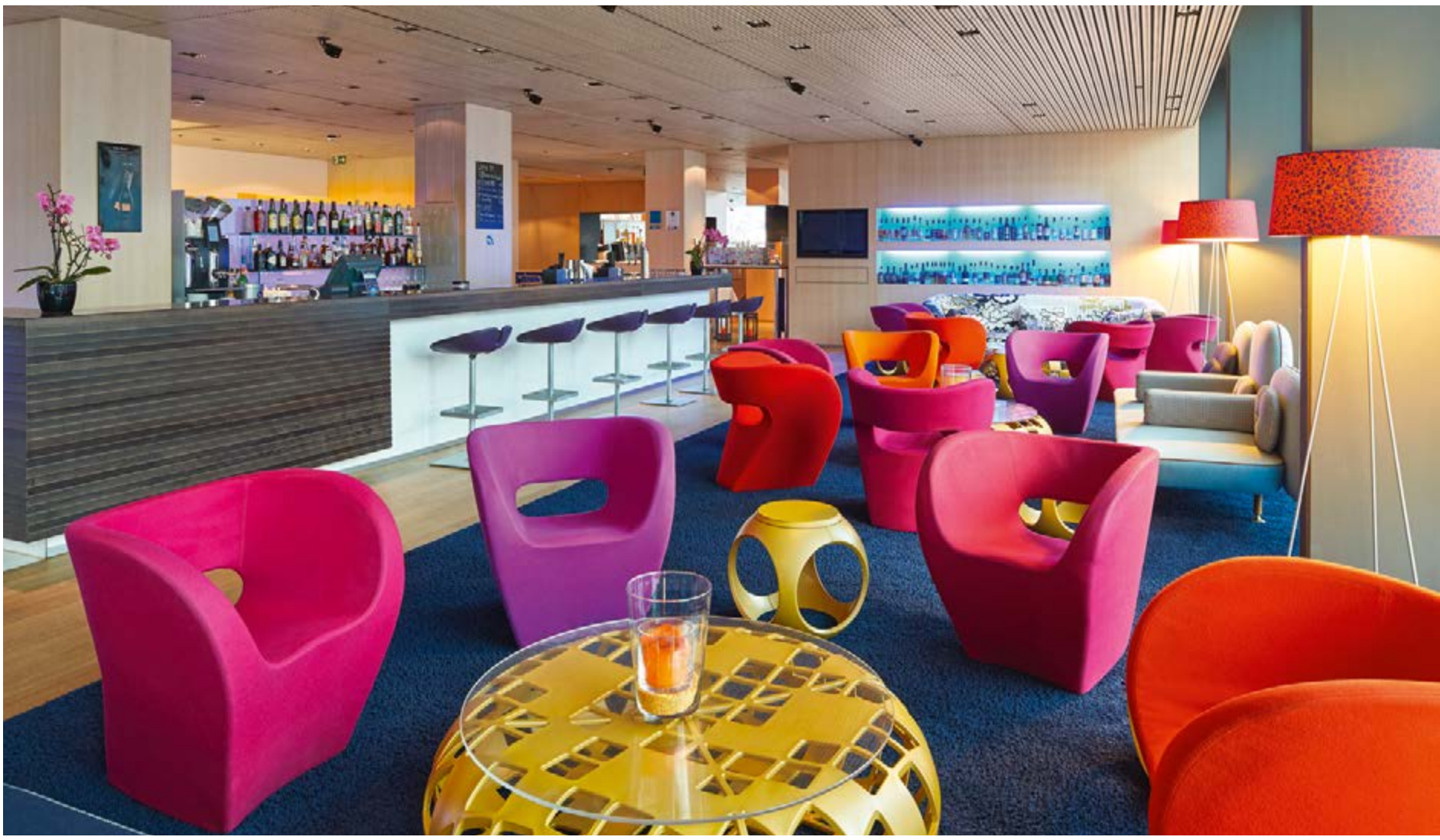
## CS REF LivingPlus (Valor 3 106 932)
## Wohnen mit Service / Seniorenimmobilien

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

Historische Wertentwicklung und Finanzmarktszenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende und zukünftige Ergebnisse.
Die Performance-Angaben berücksichtigen die bei der Ausgabe und der Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten nicht.
Quelle: Jahresberichte per 31. Dezember, Credit Suisse AG (Kennzahlen gemäss SFAMA Fachinformation vom 23.10.2013)

# CS REF PropertyPlus
# Perfekter Service und Seeblick

**Der Immobilienfonds CS REF PropertyPlus feierte 2014 sein 10-jähriges Bestehen. Das erste Objekt im Portfolio war das Lakefront Center in Luzern. Es beherbergt unter anderem das preisgekrönte Hotel Radisson Blu. Ein Blick hinter die Kulissen.**



## Urs Frey
**Fondsmanager CS REF PropertyPlus**

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

urs.frey@credit-suisse.com

Wo in Luzern früher die Güterschuppen der Bahn standen, findet sich zwischen Bahnhof, Kultur- und Kongresszentrum, Werftanlage und Dienstleistungszone das multifunktionale Lakefront Center. Die kommerziell genutzte Liegenschaft liegt zwischen den beiden städtischen Grünanlagen «Inseli» und «Ufschötti» am Vierwaldstättersee und gehört seit 2004 zum Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus (CS REF PropertyPlus). Das Objekt hat einen Verkehrswert von CHF 113,7 Mio. und ist damit das zweitgrösste im Portfolio. Unterschiedliche Raumhöhen, ein u-förmiger Innenhof, der sich zum Pilatus hin öffnet, sowie verschiedenfarbige Sonnenstoren verleihen dem Gebäude einen verspielten Charakter. «Das Lakefront Center bildet den Grundstein des Immobilienfonds. Es war ein guter Entscheid, dieses Objekt zu kaufen», sagt Urs Frey, Fondsmanager CS REF PropertyPlus.

## Ein bunter Nutzungsmix

Die verantwortlichen Architekten haben im Lakefront Center auf einer Fläche von 22 323 $m^2$ Räumlichkeiten geschaffen, die ganz unterschiedliche Bedürfnisse abzudecken vermögen. Der 2006 fertiggestellte Bau bietet 137 Parkplätze und einen Innenhof. Er beherbergt neben 5 734 $m^2$ Bürofläche, 23 Wohnungen und verschiedenen Nutzräumen das Viersternehotel Radisson Blu. Das Hotel ist der drittgrösste Mieter des Immobilienfonds und belegt mit etwa 12 000 $m^2$ fast die Hälfte der gesamten Fläche des Lakefront Centers. 2014 ist es zum Hotel des Jahres der Carlson Rezidor Hotel Group gewählt worden. Die international agierende Hotelkette betreibt mehr als 1 000 Hotels weltweit.

## Dynamisches Hotelmanagement

Markus Conzelmann ist seit der Eröffnung des Radisson Blu Luzern vor neun Jahren als General Manager des Hotels tätig. Er sagt:

«Entscheidend für einen erstklassigen Service ist das Zusammenspiel zwischen der Hotelgruppe, dem Eigentümer, meinen Mitarbeitenden und mir als Dirigent, der dafür sorgt, dass alle im selben Takt spielen.»

Markus Conzelmann, General Manager

Schon seit der Eröffnung des Radisson Blu Luzern setzte Markus Conzelmann mit Revenue Management auf eine flexible Preisgestaltung, abgestimmt auf die jeweilige Nachfrage. So erzielte er eine optimale Auslastung zum bestmöglichen Preis. Dank eines ausgeklügelten Cost Management wie gemeinsamem und strategischem Einkauf konnte er die Erträge optimieren – ein wichtiger Faktor für den erfolgreichen Betrieb des Hotels.

# «Die Lage des Lakefront Center ist perfekt für eine so vielseitige Nutzung.»

Urs Frey, Fondsmanager

Das markante Lakefront Center überzeugt mit einem effektvollen Innenausbau, wie hier im Empfangsbereich des Hotels Radisson Blu.

**Die moderne LUCE Wein Lounge lädt die Gäste des Hotels Radisson Blu zum gemütlichen Beisammensein ein.**

Qualifizierte Mitarbeitende fanden sich in Luzern rasch. Noch vor der Eröffnung erhielt das Management zahlreiche Bewerbungen: «Wir konnten hier eine sehr solide Kompetenzbasis schaffen», freut sich der General Manager. Das Hotel bietet neben 189 Hotelzimmern und Suiten das Restaurant LUCE, die LUCE Bar und eine gut bestückte Wein Lounge. Komplettiert wird das Angebot durch eine Eventfläche von 1 300 $m^2$, aufgeteilt in 13 multifunktionale Sitzungsräume. Die Zimmer sind entsprechend den Themen «Urban», «Resort» und «Lifestyle» gestaltet. Fondsmanager Urs Frey ist überzeugt: «Die Lage des Lakefront Center ist perfekt für eine so vielseitige Nutzung.»

Für Markus Conzelmann ist der Standort sogar der ausschlaggebende Faktor für einen erfolgreichen Hotelbetrieb. «Wo es belebt ist und sich Menschen begegnen, kann man viel bewirken.» Diese Beschreibung trifft auf Luzern, das Zentrum der Zentralschweiz, in idealer Art und Weise zu.

## CS REF PropertyPlus (Valor 4 515 984)
## Neubau-Immobilien

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

Historische Wertentwicklung und Finanzmarktszenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende und zukünftige Ergebnisse.
Die Performance-Angaben berücksichtigen die bei der Ausgabe und der Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten nicht.
Quelle: Jahresberichte per 31. Dezember, Credit Suisse AG (Kennzahlen gemäss SFAMA Fachinformation vom 23.10.2013)

# CS REF Green Property
# Wohnen und arbeiten direkt am Bahnhof

**Aarau ist als Wohnort und Unternehmensstandort beliebt. Dies spiegelt sich auch in der hohen Frequenz am Bahnhof. Der Immobilienfonds CS REF Green Property hat deshalb das Bauprojekt Bahnhof Aarau Ost erworben.**

**Urs Frey**
**Fondsmanager CS REF Green Property**

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

urs.frey@credit-suisse.com

Aarau profitiert als Zentrumsstadt und Arbeitsort von seiner Lage im goldenen Dreieck Zürich-Basel-Bern. Die Stadt bietet ihren Bewohnern eine hohe Lebensqualität und Unternehmen einen attraktiven wirtschaftlichen Nährboden. Die guten Zugverbindungen nach Zürich, Bern und Basel machen auch das Pendeln beliebt. Der Bahnhof Aarau wird deshalb seit Jahren gezielt weiterentwickelt und an die neuen Nutzungsbedürfnisse angepasst. Im Dezember 2014 erwarb der Credit Suisse Real Estate Fund Green Property (CS REF Green Property) das Bauprojekt Bahnhof Aarau Ost. Damit ist der Immobilienfonds Investor und Bauherr der zweiten Bauetappe des Bahnhofs Aarau, die voraussichtlich Mitte 2016 starten wird. Das Anlagevolumen beträgt rund CHF 108 Mio. Für die Liegenschaft, die in nachhaltiger Bauweise erstellt wird, ist eine gemischte Nutzung von Gewerbe, Büro und Wohnen geplant.

## «Als Ankermieterin aller Gewerbeflächen konnten wir bereits die Migros Aare gewinnen.»

Urs Frey, Fondsmanager

Das Projekt wird nun weiter bearbeitet, damit im dritten bis sechsten Geschoss des Gebäudes rund 90 Wohnungen entstehen können.

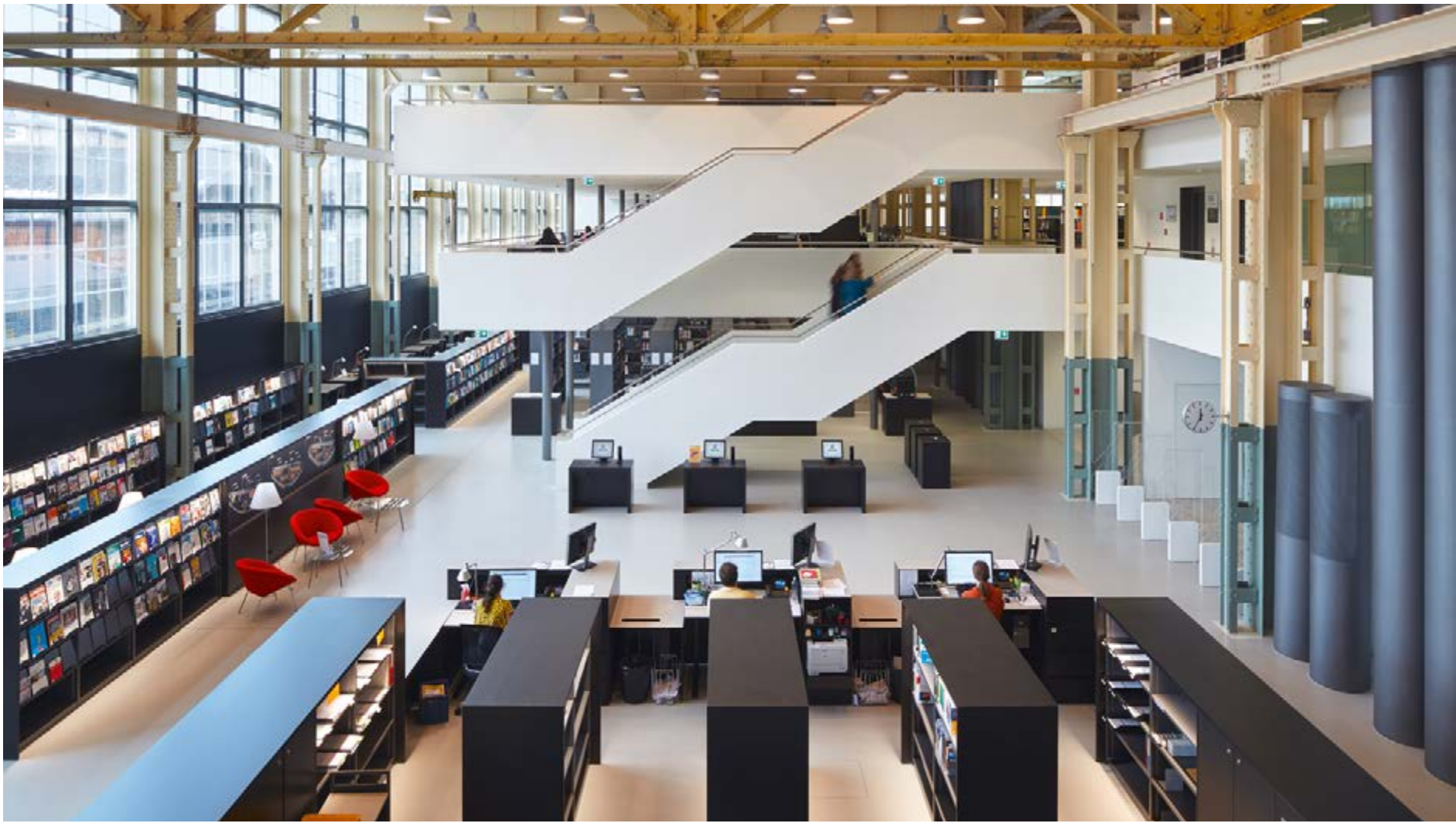
## CS REF Green Property (Valor 10 077 844)
## Nachhaltige Immobilien

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

Historische Wertentwicklung und Finanzmarktszenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende und zukünftige Ergebnisse.
Die Performance-Angaben berücksichtigen die bei der Ausgabe und der Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten nicht.
Quelle: Jahresberichte per 31. Dezember, Credit Suisse AG (Kennzahlen gemäss SFAMA Fachinformation vom 23.10.2013)

# CS REF Hospitality
# Von der Fabrikhalle zur Hightech-Bibliothek

**Anfang Februar 2015 öffnete die neue Hauptbibliothek der ZHAW in der Winterthurer City Halle ihre Pforten. Als Campus-Liegenschaft ergänzt die ehemalige Fabrikhalle das Portfolio des CS REF Hospitality optimal.**



## Christophe Piffaretti
**Fondsmanager CS REF Hospitality**

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

christophe.piffaretti@credit-suisse.com

Ruhige Nischen schaffen für
die Bibliotheksnutzer einen idealen
Rahmen für Besprechungen.

Die grosszügige Architektur vereint historische Industrie-Elemente mit einem Innenausbau auf Hightech-Niveau.

Zwei zusätzliche Ebenen und Galerien sorgen in der neuen ZHAW-Bibliothek für eine optimale Raumnutzung.

Das moderne Lernzentrum bietet heute rund 800 Arbeitsplätze an zentralster Lage in Winterthur.

Mit der Eröffnung der neuen Bibliothek und des Campus der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW) wird das ehemalige Sulzerareal an zentralster Lage in Winterthur zu einem Fixpunkt für Wissbegierige. Die geschichtsträchtige Industriehalle, welche neu die Hochschule beherbergt, diente zuvor schon als Werkstatt und danach als Musikhalle. Heute steht sie unter Denkmalschutz. Von der bewegten Geschichte zeugen da und dort im Gebäude noch alte Kräne und urbane Schriftzüge.

## Eine Investition in die Bildung

Wo früher Werkbänke standen, finden sich heute rund 800 Arbeitsplätze, 250 000 Bücher und Medien sowie verschiedene Unterrichtsräume. Studierende und Dozierende von fünf Departementen können auf über 6 000 $m^2$ die flächenmässig grösste Fachhochschulbibliothek im deutschsprachigen Raum nutzen. «Es wurde ein fantastisch umfassendes, modernes Lernzentrum geschaffen», freut sich Beat Schwab, Leiter Real Estate Investment Management Schweiz der Credit Suisse. Regine Aeppli, Zürcher Regierungspräsidentin und Vorsteherin der Bildungsdirektion, sagt:

> «Die neue Bibliothek ist ein starkes Zeichen für die ZHAW und für den attraktiven Bildungsstandort Winterthur insgesamt. Das ehemalige Sulzerareal verdichtet sich damit mehr und mehr zu einem ausdrucksstarken Ort der modernen Wissensgesellschaft.»
>
> Regine Aeppli, Zürcher Regierungspräsidentin und Vorsteherin Bildungsdirektion

Der Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality (CS REF Hospitality) hatte die Halle Anfang 2013 erworben. Ihr Verkehrswert betrug bei der Fertigstellung Ende August 2014 CHF 56,2 Mio. Christophe Piffaretti, Fondsmanager des CS REF Hospitality, betont: «Investitionen in Campus-Liegenschaften wie die ZHAW-Bibliothek diversifizieren das Portfolio in idealer Art und Weise. Wir freuen uns, dass wir mit dem Kanton Zürich einen erstklassigen Mieter gewinnen konnten.» Zum Portfolio des Immobilienfonds gehören mehrere Campus-Liegenschaften, unter anderem das «SwissTech Convention Center» und Studentenwohnungen an der EPFL in Lausanne.

**Zum Interview mit Regine Aeppli** ›

Die Zürcher Regierungspräsidentin und Vorsteherin der Bildungsdirektion über die Bedeutung von Bibliotheken im digitalen Zeitalter.

**Digitales Erlebnis im Raum** ›

Erleben Sie die neue ZHAW-Bibliothek mit dem digitalen Rauminfo-System.

## Christophe Piffaretti ist neuer Fondsmanager des CS REF Hospitality

Per 1. Januar 2015 hat Thomas Vonaesch die Leitung des CS REF Hospitality an Christophe Piffaretti übergeben. Christophe Piffaretti ist ein ausgewiesener Spezialist im nationalen sowie internationalen Hospitality-Geschäft. Mit seiner langjährigen beruflichen Erfahrung, seinem Know-how und breiten Netzwerk hat er ideale Voraussetzungen für die Position als Fondsmanager des CS REF Hospitality.

## Der Weg zum modernen Campus

Obwohl die bauliche Struktur des Industriedenkmals bei der Sanierung erhalten blieb, erfüllt die neue Hauptbibliothek heute die Minergie-Anforderungen: Eine wärmedämmende Dreifachverglasung schafft für Bücher, Medien und Studenten ein angenehmes Klima. Für die optimale Raumnutzung wurden zwei zusätzliche Etagen und Galerien in die Halle eingebaut: Im ersten Stockwerk befinden sich Unterrichtsräume, im zweiten Arbeitsplätze für das Selbststudium. Einen idealen Rahmen für Gruppenarbeiten schaffen verschiedene Glasboxen. Sie sind hochmodern ausgestattet und bieten Platz für mehrere Studenten. Dank der neuesten Technologie können Studenten Medien nun rund um die Uhr an sieben Tagen die Woche abholen und retournieren. «Diese Bibliothek ist ein wichtiger Schritt hin zum neuen Gravitationszentrum der ZHAW auf dem Sulzerareal», so Rektor Jean-Marc Piveteau. Die Hochschule will in den nächsten Jahren auf dem Sulzerareal ihren neuen Hauptstandort entwickeln.

## CS REF Hospitality (Valor 11 876 805)
## Hospitality-Immobilien

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

Historische Wertentwicklung und Finanzmarktszenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende und zukünftige Ergebnisse.
Die Performance-Angaben berücksichtigen die bei der Ausgabe und der Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten nicht.
Lancierung 25.11.2010, erster Geschäftsabschluss 31.12.2011
Quelle: Jahresberichte per 31. Dezember, Credit Suisse AG (Kennzahlen gemäss SFAMA Fachinformation vom 23.10.2013)

# Digitales Erlebnis im Raum

**Erleben Sie die neue ZHAW-Bibliothek mit dem digitalen Rauminfo-System mit Suchoptionen für Bereiche im Raum und für die Standorte der Medientitel.**

Jetzt ausprobieren >

Die Anwendung ist ohne Adobe Flash Player nur eingeschränkt nutzbar.

**Die Zürcher Regierungspräsidentin und Vorsteherin der Bildungsdirektion über die Bedeutung von Bibliotheken im digitalen Zeitalter.**

# Interview

## Regine Aeppli

# Neue ZHAW-Bibliothek: «Ein starkes Zeichen für den Bildungsstandort.»

**Wie bedeutsam ist die neue ZHAW-Bibliothek aus Ihrer Sicht?**
Die neue Bibliothek ist ein Meilenstein für die ZHAW und für den attraktiven Bildungsstandort Winterthur insgesamt. Das ehemalige Sulzerareal verdichtet sich damit mehr und mehr zu einem ausdrucksstarken Ort der modernen Wissensgesellschaft. Ich bin sicher, dass sie als Hauptbibliothek der Hochschule bald deren gesellschaftlicher Mittelpunkt am Standort Winterthur sein wird. Denn nur einen Katzensprung von hier entfernt befinden sich fünf Departemente der ZHAW. Für den Erfolg der Bibliothek ist das ein entscheidender Vorteil.

«Moderne Bibliotheken haben eine grosse Zukunft vor sich. Sie sind heute nicht mehr nur Bezugsstelle, sondern ebenso sehr Aufenthalts-, Arbeits- und Lernort.»

**Inwiefern kann die Bibliothek den Anforderungen an ein zeitgemässes Lernen gerecht werden?**
Es handelt sich hier um ein innovatives Lese- und Lernzentrum. Es wird oft darüber gerätselt, ob Bibliotheken überhaupt noch zeitgemäss seien – zumal heute fast alles Wissen digital erschlossen und per Internet zu Hause abrufbar ist. Untersuchungen zeigen jedoch, dass sich Bibliotheken bei Studenten nach wie vor grösster Beliebtheit erfreuen. Die Nachfrage hat mit dem Aufkommen neuer Medien sogar stark zugenommen. Deshalb haben moderne Bibliotheken meiner Meinung nach eine grosse Zukunft vor sich. Sie sind heute nicht mehr nur Bezugsstelle, sondern ebenso sehr Aufenthalts-, Arbeits- und Lernort. Zudem erfüllen Bibliotheken eine wichtige soziale Funktion: In der Bibliothek suchen und finden Menschen Kontakt zu anderen und im gegenseitigen Austausch Inspiration.

**Was gefällt Ihnen persönlich am besten an der Architektur der neuen Bibliothek?**
Mir gefällt die gelungene Verbindung des historischen Gebäudes mit der hochmodernen Infrastruktur und Möblierung ungemein gut. Zu den Raffinessen gehört beispielsweise die Roboterstation, an der die Studierenden Bücher und andere Medien selber abholen können. Die Räume sind lichtdurchflutet und die grossflächigen Verglasungen ermöglichen es, den Blick auch einmal in die Ferne schweifen zu lassen. Sie gewähren nicht nur Einblicke ins Innere der Bibliothek, sondern auch ins Innere der Hochschule. Mit ihrer einzigartigen Optik ist die Bibliothek ein weit sichtbarer Orientierungspunkt in der «Bildungsmeile Sulzerareal».

# CS 1a Immo PK
# Durchdacht bis ins Detail

**Die Schweizer Bevölkerung wächst weiterhin rasant. Ein raumplanerisch wirksames Instrument ist die Verdichtung nach innen. Ein Beispiel dafür ist die Stadt Aarau. Dazu beigetragen hat auch der Immobilienfonds CS 1a Immo PK.**

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

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

✉ thomas.vonaesch@credit-suisse.com

**Die Glasbrüstungen der Überbauung Bahnhof-Süd wurden mit dem Aarauer Preis für Kunst am Bau ausgezeichnet.**

Die Schweiz hat sich in den vergangenen Jahrzehnten rasant verändert. Nicht nur die Bevölkerungszahl, auch der Raumbedarf pro Kopf steigt stetig. Jedes Jahr wird hierzulande eine Fläche überbaut, die rund 3 390 Fussballfeldern entspricht. Dies stellt auch die Städte vor raumplanerische Herausforderungen. Gesucht sind Ideen, die zu einer qualitätsvollen Verdichtung gegen innen beitragen. Dies tut die Stadt Aarau bereits seit Jahren erfolgreich und wurde deshalb 2014 mit dem Wakkerpreis des Schweizer Heimatschutzes ausgezeichnet.

## «Die Liegenschaft verbindet verdichtetes Bauen mit erstklassigem Wohnkomfort.»

Thomas Vonaesch, Fondsmanager

Gemäss den Juroren hat die Stadt Wege gefunden, Wachstum sowie den Erhalt und die Pflege von Stadtquartieren und Grünräumen miteinander zu vereinbaren. Aarau bietet seinen Bewohnern eine vielfältige Architektur – von der Altstadt bis zu Gartenstadtquartieren. Diese Quartiere wurden von der Stadt in den vergangenen Jahren sorgfältig weiterentwickelt. Dabei legten die Raumplaner Wert darauf, massvoll und qualitativ hochwertig zu verdichten.

**Mehr Informationen zum Wakkerpreis** ›

Zu dem Zweck entwickelten sie Verdichtungsstrategien, die klar zwischen dynamischeren Gebieten mit Weiterentwicklungspotenzial und ruhigen Wohngebieten unterscheiden. Dank diesen sorgfältig abgestimmten Massnahmen zur Verdichtung sollen den Quartieren ihre charakteristischen Eigenschaften erhalten bleiben. So entstehen beispielsweise in den Gewerbe- und Industriezonen im Zentrum von Aarau urbane Gebiete mit hoher Dichte. In den südlichen, gartenstadtähnlichen Quartieren, die städtebaulich von nationaler Bedeutung sind, schützen hingegen qualitative Richtlinien das Erscheinungsbild.

## Zentrales Wohnen und Arbeiten

Auch der Immobilienfonds Credit Suisse 1a Immo PK (CS 1a Immo PK) trägt zur gelungenen Verdichtung in Aarau bei. Zu seinem Portfolio gehört die Überbauung Bahnhof Süd, die er 2003 erstellen liess. Das dem Strassenverlauf folgende Geschäftshaus und die zwei in einem Park liegenden, fünfgeschossigen Wohnhäuser überzeugen mit einer prägnanten Optik. «Das Gebäude ist äusserst durchdacht konzipiert und dies bis ins Detail: So wurde der Liegenschaft für ihre Glasbrüstungen beispielsweise der Aarauer Preis für Kunst am Bau verliehen», sagt Thomas Vonaesch, Fondsmanager des CS 1a Immo PK.

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

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

Historische Wertentwicklung und Finanzmarktszenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende und zukünftige Ergebnisse.
Die Performance-Angaben berücksichtigen die bei der Ausgabe und der Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten nicht.
Quelle: Jahresberichte per 30. September, Credit Suisse AG (Kennzahlen gemäss SFAMA Fachinformation vom 23.10.2013)

# CS REF International
# Architektonische Perle im Zentrum von San Francisco

**Prestigeträchtige Büroräumlichkeiten an zentraler Lage: Die Mieter des Adam Grant Building in San Francisco profitieren von diversen Vorteilen. Das Objekt passt ideal zur Strategie des CS REF International.**

**Rainer Scherwey**
**Fondsmanager CS REF International**

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

rainer.scherwey@credit-suisse.com

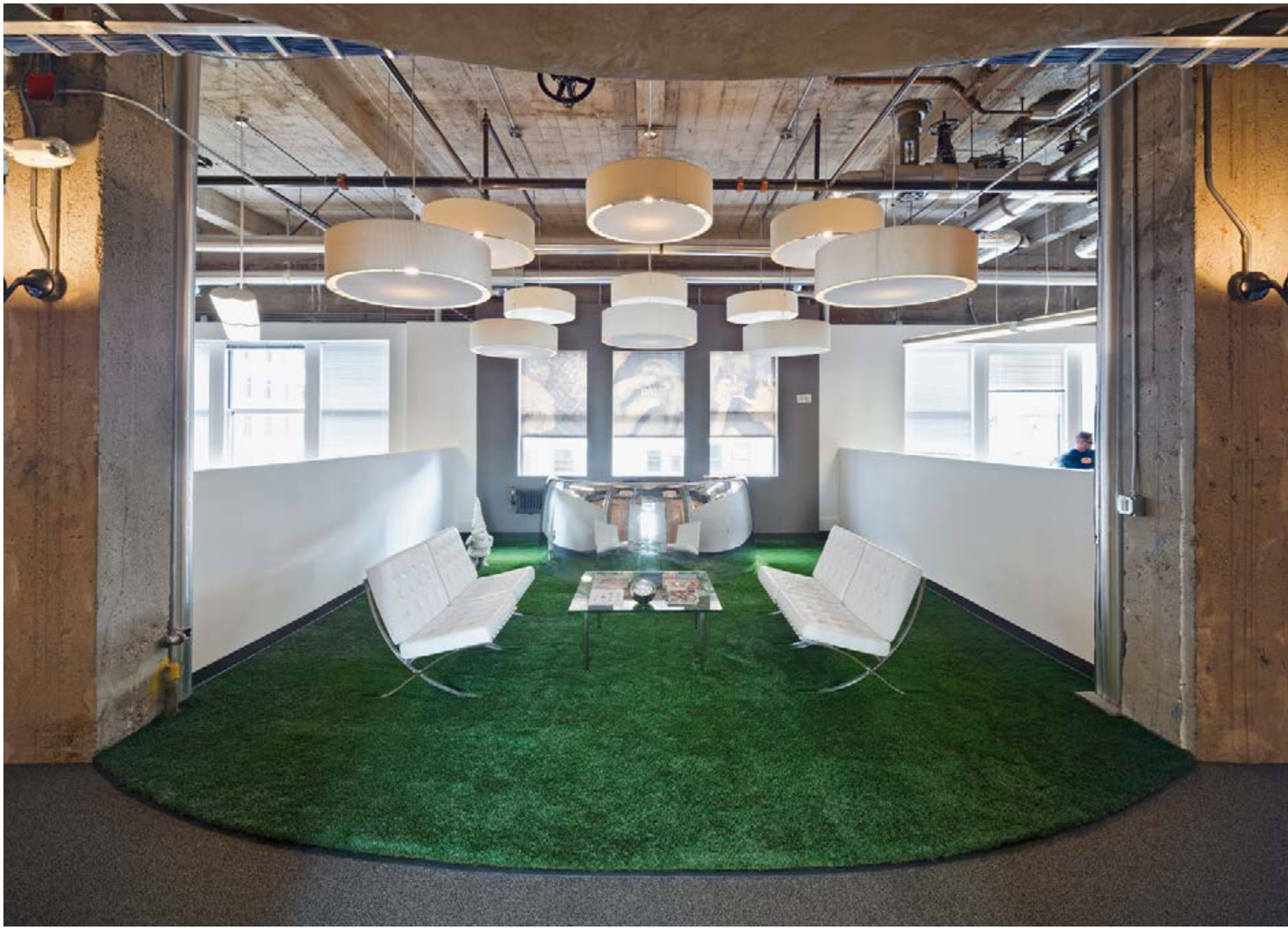
Das Adam Grant Building an der Ecke Sansome Street und Bush Street im Herzen von San Francisco ist ein architektonisches Juwel und beherbergt in seinen prachtvollen historischen Räumen nahezu alle Bereiche des Technologie- und Dienstleistungssektors der Stadt. Der Credit Suisse Real Estate Fund International (CS REF International) konnte das einzigartige Gebäude im Oktober 2013 erwerben.

An dem Standort stand ab 1867 zunächst das Kurzwarengeschäft von Daniel Murphy und Adam Grant. Das heutige Gebäude mit Jugendstil-Ornamenten und zunächst sechs Stockwerken wurde 1908 entworfen und 1926 um weitere acht Etagen aufgestockt. In den frühen 1960er-Jahren erhielten die öffentlichen Räume, dem damaligen architektonischen Trend entsprechend, ein neues Gesicht.

## Zeitlose Eleganz an bester Lage

Mit Beginn der Dotcom-Ära schnellte die Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen am weltweit führenden Technologiestandort San Francisco in die Höhe. Im Jahr 2000 wurde ein Sanierungsplan für das Gebäude verabschiedet: Anhand der Originalpläne sollte der alte Glanz der Jugendstilzeit wiederbelebt werden. Die Eingangsfassade wurde saniert, Kassettendecken wurden eingebaut. Der Eingangsbereich wurde in Bronze und mit italienischem Marmor gestaltet.

Die Liegenschaft bietet eine einzigartige Arbeitsumgebung inmitten der Grossstadt San Francisco.



Heute gilt das Gebäude als eines der architektonischen Highlights der Innenstadt von San Francisco. Es liegt im Zentrum, mit dem Bankenviertel im Norden und dem High-Tech-Hub SoMa (South of Market) im Süden, wo sich viele Software- und Technologie-Unternehmen niedergelassen haben. Zudem verfügt es über eine exzellente Verkehrsanbindung.

## «Das Gebäude hat Charakter – es ist kein unscheinbarer Glaskasten.»

Bill Tomaszewski, General Counsel bei wine.com

Damit ist die Liegenschaft für eine breite Palette an Mietern reizvoll. Darunter finden sich PR- und Werbefirmen, Architekten, Anlagefonds, gemeinnützige Organisationen, Software-, Technologie- und Datenanalyse-Unternehmen sowie bekannte Online-Firmen, unter anderem expedia.com und wine.com. Aktuell beherbergt das Gebäude 21 Büromieter und zwei Geschäfte im Erdgeschoss.

## Gut diversifizierter Mietermix

Bereits seit zwölf Jahren ist wine.com in dem Gebäude eingemietet. Bill Tomaszewski, General Counsel, schätzt das lebendige Viertel sowie die Architektur des Gebäudes: «In der Vergangenheit haben wir überlegt, in einen anderen Teil der Stadt umzuziehen. Aber unsere Mitarbeitenden kommen aus unterschiedlichen Gegenden zur Arbeit. Die Lage und die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel sind absolut unschlagbar. Ausserdem hat das Gebäude einfach Charakter – es ist kein unscheinbarer Glaskasten.»

Das Adam Grant Building ist ein Mikrokosmos des sich wandelnden Charakters des Stadtviertels und des Grossraums San Francisco. Es wahrt die Grandeur der alten Welt und bietet gleichzeitig die in den heutigen Büros erforderliche High-Tech-Flexibilität.

Rainer Scherwey, Fondsmanager des CS REF International, resümiert: «Nach Investments in Washington D.C., Boston, Chicago und Houston konnten wir mit dem Objekt das Portfolio weiter diversifizieren. Es passt mit seiner zentralen Lage und dem attraktiven Mietermix in idealer Weise zu unserer langfristigen Strategie.»

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

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

Historische Wertentwicklung und Finanzmarktszenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende und zukünftige Ergebnisse.
Die Performance-Angaben berücksichtigen die bei der Ausgabe und der Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten nicht.
Quelle: Jahresberichte per 31. Dezember, Credit Suisse AG (Kennzahlen gemäss SFAMA Fachinformation vom 23.10.2013)

# CS REF LogisticsPlus
# Vom Wachstum der Warenströme profitieren

**CS REF LogisticsPlus ist der erste Schweizer Immobilienfonds, der gezielt in Logistikbauten und logistiknahe Liegenschaften in der Schweiz investiert und damit vom überdurchschnittlichen Wachstum der internationalen Warenströme profitiert.**

**Radhia Rüttimann**
**Fondsmanagerin CS REF LogisticsPlus**

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

radhia.ruettimann@credit-suisse.com

Die Logistikbranche zählt zu den wachstumsstärksten Sektoren der Schweizer Wirtschaft. Sie profitiert einerseits von der zunehmenden Globalisierung und dem Wegfallen europäischer Grenzen und andererseits von der Binnennachfrage. Insbesondere die steigende Bedeutung des E-Commerce und des Multichannel-Einzelhandels führte in den letzten Jahren zu einem erhöhten Druck auf Lieferzeiten und zu zusätzlichen Aufgaben für Logistikanbieter. So werden in der Schweiz jährlich zwischen CHF 445 Mio. und knapp CHF 550 Mio. in neue Logistikflächen investiert.

## «Wie geplant konnten 85 % des gezeichneten Kapitals von CHF 200 Mio. zeitnah und strategiekonform investiert werden.»

Radhia Rüttimann, Fondsmanagerin

Der im September 2014 erfolgreich lancierte Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus (CS REF LogisticsPlus) investiert als erster Immobilienfonds der Schweiz gezielt in Logistikbauten und logistiknahe Liegenschaften. Anleger erhalten damit erstmals die Möglichkeit, an diesem attraktiven Wachstumsmarkt zu partizipieren. Die Anlage bietet zudem eine interessante Diversifikationsmöglichkeit, auch für bestehende Immobilienportfolios. Investiert wird vor allem in Logistik- und Warenverteilzentren wie Lagerhallen, Umschlaghallen oder Hochregallager. Weiter sind Investitionen in Industriebauten für Produktion und Anarbeitung (Light Industrial), in Datacenter, Autohäuser, Ersatzteillager, Tankstellen sowie Parkhäuser möglich. Gewerbliche Immobilien sowie kombinierte Gebäude mit Produktions-, Verkaufs- und Logistiknutzungen und allenfalls anderen ergänzenden Nutzungen sind ebenfalls denkbar.

**Die Liegenschaft in Derendingen befindet sich direkt beim Autobahnkreuz A1/A2 – ein Top-Standort für Logistikflächen.**

«Die Lancierung des Immobilienfonds stiess bei den Anlegern auf breites Interesse. Es wurden Anteile in Höhe von CHF 200 Mio. gezeichnet», sagt Fondsmanagerin Radhia Rüttimann. Das Startportfolio besteht aus Immobilien im Umfang von rund CHF 170 Mio. Logistikobjekte machen rund 70 % des Portfolios aus, komplettiert wird es mit Produktionsliegenschaften. Weitere Investitionsmöglichkeiten werden derzeit geprüft. Mit den Renditen der Liegenschaften lässt sich die Zielausschüttung von 4 bis 4,5 % zeitnah erreichen. Mittelfristig wird ein Anlagevermögen von einer Milliarde Schweizer Franken angestrebt.

## Attraktive Investitionsobjekte

Das Anlageziel besteht hauptsächlich in der langfristigen Substanzerstellung und -erhaltung von Immobilien und in der Ausschüttung attraktiver Erträge. Die strategisch gut gelegenen Liegenschaften sind alle voll vermietet, verfügen über laufende Erträge wie auch über Entwicklungspotenzial. Bei den akquirierten und voll vermieteten Gebäuden handelt es sich um je ein Logistikzentrum in Bülach (ZH) und Derendingen (SO) sowie um ein Immobilienportfolio aus der Nahrungsmittelindustrie mit Standorten in Böckten (BL), Oberentfelden (AG), Root (LU), Stabio (TI) und Uetendorf (BE). Hauptmieter sind unter anderem DHL Logistics (Schweiz) AG, CAMION TRANSPORT AG und die Orior Gruppe, führende Anbieterin im Bereich Premium Convenience Food mit Marken wie Rapelli oder Le Patron. Weitere Liegenschaften werden geprüft.

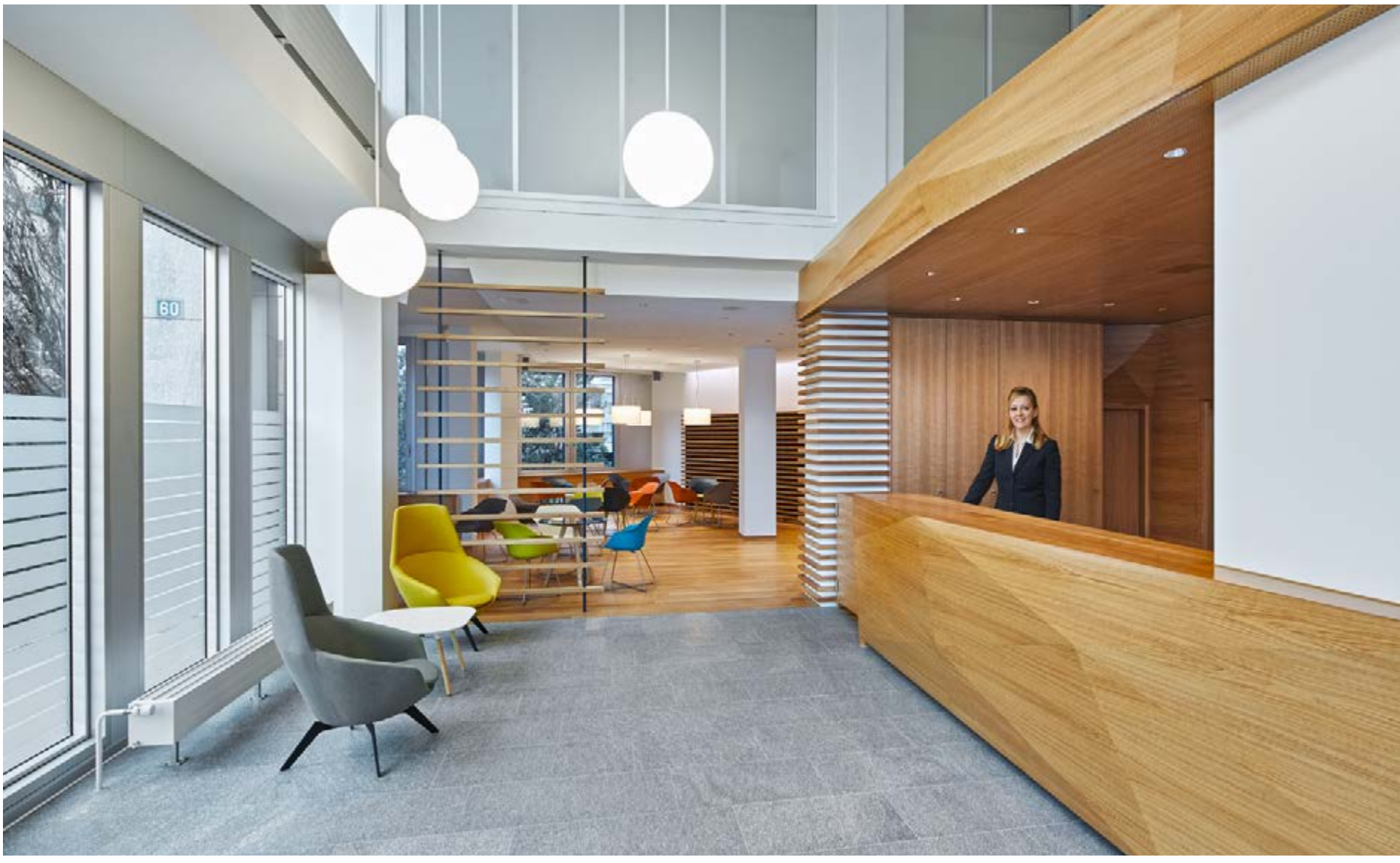
## Lancierung CS REF LogisticsPlus (Valor 24 563 395) Logistikimmobilien

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

*Die erwartete Ausschüttungsrendite ist keine Projektion, Voraussage oder Garantie für die zukünftige Performance oder das Erreichen derselben.

# CSA RES
# Hotel-Service im Bürogebäude

**CSA RES führt im Rahmen eines Pilotprojekts im Basler-park ein neuartiges Dienstleistungskonzept ein, das sich international bereits erfolgreich etablieren konnte. Ein Alleinstellungsmerkmal für Bürogebäude.**



**Andreas Roth**
**Produktmanager CSA RES**

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

andreas.roth@credit-suisse.com

**Das Bürogebäude Baslerpark zeichnet sich durch ein innovatives Dienstleistungskonzept aus.**

In der Schweiz fehlt es heute in vielen Bürogebäuden an innovativen Service-Angeboten. Das Real Estate Investment Management der Credit Suisse will als Vermieterin von Büroimmobilien seinen Mietern in Zukunft einen solchen Mehrwert bieten. Als Pilotprojekt dient die Einführung des Konzepts ConciergeDesk in der Büroliegenschaft Baslerpark in Zürich. Dabei handelt es sich um einen Empfangsbereich, der für die eingemieteten Unternehmen und ihre Mitarbeitenden unterschiedliche Aufgaben übernimmt.

## Pilotprojekt im Baslerpark

Das Objekt Baslerpark gehört zur Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland (CSA RES) der Credit Suisse Anlagestiftung. Es liegt im aufstrebenden Zürcher Quartier Altstetten, das für Wohn-, Industrie-, Büro- und Infrastrukturbauten mehr und mehr an Attraktivität gewinnt. Die Liegenschaft wurde Anfang der 1990er-Jahre erstellt und wird dieses Jahr saniert. Hinzu kommt nun das innovative Konzept ConciergeDesk. «Wir greifen damit eine Geschäftsidee auf, die in den USA und in Grossbritannien bereits sehr erfolgreich, hierzulande aber noch wenig bekannt ist», sagt Andreas Roth, Produktmanager der Anlagegruppe CSA RES.

Am ConciergeDesk im Baslerpark steht den eingemieteten Unternehmen eine breite Palette an Dienstleistungen zur Verfügung. So müssen sie Sitzungs- und Konferenzzimmer nicht dauerhaft mieten. Wenn Bedarf nach einem entsprechenden Raum besteht, kann dieser über den ConciergeDesk reserviert werden.

> «Die Mieter können situativ auf einen passenden Raum im Baslerpark zurückgreifen und profitieren damit von grosser Flexibilität und Kosteneinsparungen.»
>
> Andreas Roth, Produktmanager

Zum Angebot gehören auch Dienstleistungen rund um den beruflichen Alltag wie Besucherempfang oder Taxibestellung und private Dienstleistungen wie ein Wäscheservice. «Indem wir die Mitarbeitenden der Mieterfirmen bei beruflichen und privaten Angelegenheiten unterstützen, entlasten wir sie von den kleinen Sorgen des Alltags. So können sie sich vollumfänglich auf ihre Arbeit konzentrieren», erklärt Benjamin Trautmann vom Facility Services-Dienstleister ISS, der den Service im Baslerpark betreibt. Der ConciergeDesk kümmert sich zudem um soziale Aspekte und organisiert beispielsweise Fahrgemeinschaften.

Den Mietern der Geschäfts-liegenschaft Baslerpark stehen verschiedene Sitzungs- und Konferenzzimmer zur Verfügung.

## Ein Plus für Anleger und Mieter

Das neuartige Angebot im Baslerpark ist sowohl aus Anleger- wie auch aus Mietersicht äusserst vorteilhaft.

«Büro- und Gewerbeflächen erhalten mit dem ConciergeDesk in einem sich verschärfenden wirtschaftlichen Umfeld ein innovatives Alleinstellungsmerkmal.»

Andreas Roth, Produktmanager

Mieter profitieren auf vielfältige Weise von dem Dienstleistungsangebot. So stärken die Services unter anderem die Mitarbeiterbindung und tragen zu einer erhöhten Produktivität bei. Die Anlagegruppe erreicht mit dem Zusatzservice eine Neupositionierung von Bestandsliegenschaften und es ergeben sich Vorteile in der Vermarktung. Denn die Attraktivität des Objektes wird nachhaltig gesteigert. Produktmanager Andreas Roth gibt dem neuen Serviceangebot gute Chancen: «Das Konzept überzeugt uns voll und ganz. Der Verlauf des Pilotprojekts wird darüber entscheiden, ob wir es in weiteren Büroliegenschaften implementieren.»

## CSA RES (Valor 1 312 300)
## Gemischtes Immobilienportfolio

| Kennzahl per Geschäftsjahr | 30.06.2010 | 30.06.2011 | 30.06.2012 | 30.06.2013 | **30.06.2014** |
|---|---|---|---|---|---|
| Verkehrswert der Liegenschaften in Mio. CHF | 4 242,2 | 4 533,7 | 4 982,8 | 5 283,9 | **6 042,7** |
| Fremdfinanzierungsquote (Verkehrswerte) in % | 11,72 | 13,01 | 16,28 | 16,28 | **21,00** |
| Anlagerendite in % | 4,61 | 5,02 | 6,20 | 5,70 | **5,17** |
| Fondsbetriebsaufwandquote ($TER_{ISA}$ GAV) in % | 0,62 | 0,61 | 0,62 | 0,61 | **0,58** |
| Mietzinsausfallquote in % | 5,46 | 5,28 | 5,02 | 4,90 | **4,82** |

Historische Wertentwicklung und Finanzmarktszenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende und zukünftige Ergebnisse.
Quelle: Datareports per 30. Juni, Credit Suisse AG (Kennzahlen gemäss KGAST Fachinformation Nr. 1 vom 23.8.2013)

# CSA RES Residential
# Suhr erhält ein Vorzeigeprojekt

**Beim Bahnhof in Suhr (AG) entsteht eine spannende Wohnüberbauung. Die Lage zwischen Gleis und Durchfahrtsstrasse forderte Architekten und Immobilienentwickler heraus. Die Lösung: ein Langhaus, drei Punkthäuser und ein belebter Innenhof.**

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

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

stephan.aufdermaur@credit-suisse.com

Die aargauische Gemeinde Suhr steht vor Herausforderungen, die sich vielen kleinen und mittleren Städten des Schweizer Mittellandes stellen: Die Wohnbevölkerung wächst, der Raum wird knapp, die Naherholungsräume und die Umwelt müssen für kommende Generationen gesichert werden. Suhr hat gute Voraussetzungen, den Weg in die Zukunft zu finden. Die Gemeinde gehört zum dichten Agglomerationsgürtel von Aarau. Sie ist damit stadtnah, aber verfügt gleichwohl über beachtliche Grünflächen: 44 % des Gemeindegebietes sind Wald und 27 % Wiesen und Äcker. Der Rest ist bebaut.

In den vergangenen 15 Jahren ist Suhrs Bevölkerung jährlich um 1 bis 2 % gewachsen. Heute zählt die Gemeinde rund 10 000 Einwohner. Die Devise der Gemeindebehörden heisst deshalb: verdichtete, nachhaltige Wohnüberbauungen anstreben. Für eine gute soziale Durchmischung der Quartiere sorgen. Und die Aussen- und Grünräume attraktiv gestalten. Diese Ziele werden in der Planung und Realisierung der Wohnüberbauung Bahnhof Nord fast lehrbuchmässig angepeilt. Die Überbauung wird derzeit im Auftrag der Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland Residential (CSA RES Residential) der Credit Suisse Anlagestiftung erstellt und 2017 bezugsbereit sein. Das Areal zwischen Bernstrasse und Bahnhofstrasse liegt in Suhrs Kernzone und weist eine Fläche von knapp 10 000 $m^2$ auf.

## Grüner Innenhof ermöglicht Begegnungen

Für die Projektentwicklerin Martina Vogel von Mettler2Invest war von Anfang an klar, was es bei diesem sensiblen Standort vor allem braucht: «Eine konsequente städtebauliche Haltung, qualitativ hochstehende Wohnungsgrundrisse und eine attraktive Aussenraumgestaltung.» Die Firma Mettler2Invest ist für die Credit Suisse als Immobilienentwicklerin tätig. Beim Projekt in Suhr suchte man die Lösung mit einem Studienauftrag. Unter den sechs eingeladenen Architekturbüros setzte sich schliesslich das Projekt des Aarauer Büros Frei Architekten durch.

**Die Wohnüberbauung Bahnhof Nord liegt stadtnah und verfügt über einen ruhigen, grünen Innenhof.**

Das verantwortliche Team der Firma Frei Architekten erklärt die Konzeption der Überbauung: «Mit einem drei- bis fünfgeschossigen, gestaffelten Langhaus entlang der Bernstrasse und drei Punkthäusern an der Bahnhofstrasse schaffen wir eine gut ablesbare, klare Struktur. Die Gebäude sind so angeordnet, dass ein vielseitig nutzbarer gemeinschaftlicher Innenhof entsteht.» Beim Langhaus, dessen Rücken zur Bernstrasse einen Lärmschutz bildet, orientieren sich die Terrassen und Balkone zum grünen Innenhof. Alle Häuser werden über den Innenhof erschlossen, wodurch sich der Hof zu einem lebendigen Begegnungsort entwickeln kann.

Insgesamt umfasst die Überbauung 156 Wohnungen. Um die Siedlung sozial gut zu durchmischen, braucht es unterschiedlich grosse Wohneinheiten. Zwischen 1- und 4-Zimmer-Wohnungen bietet die Siedlung alles an. Stephan Auf der Maur, Produktmanager der Anlagegruppe CSA RES Residential, sagt: «Die Überbauung Bahnhof Nord in Suhr ist ein Vorzeigeprojekt. Unsere Ziele decken sich optimal mit dem Entwicklungsleitbild der Gemeinde. Auch wir wollen Verdichtung, Nachhaltigkeit, soziale Durchmischung und eine attraktive grüne Aussenraumgestaltung.» Die Bauten werden nach Minergie-Standard erstellt. Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels Wärmepumpe.

## Erfolgreiche Öffnung der Anlagegruppe

Die CSA RES Residential stösst bei den Investoren auf grosses Interesse: Bei einer Öffnung der Anlagegruppe mit Zeichnungsfrist bis zum 23. Januar 2015 wurde ein Zeichnungsvolumen von rund CHF 1 560 Mio. erreicht. Damit wurde das Zielvolumen von CHF 58,95 Mio. rund 26,51-mal überzeichnet. Das neue Kapital wird zum Abbau der Fremdkapitalquote und für den mittelfristigen Ausbau des Immobilienportfolios verwendet.

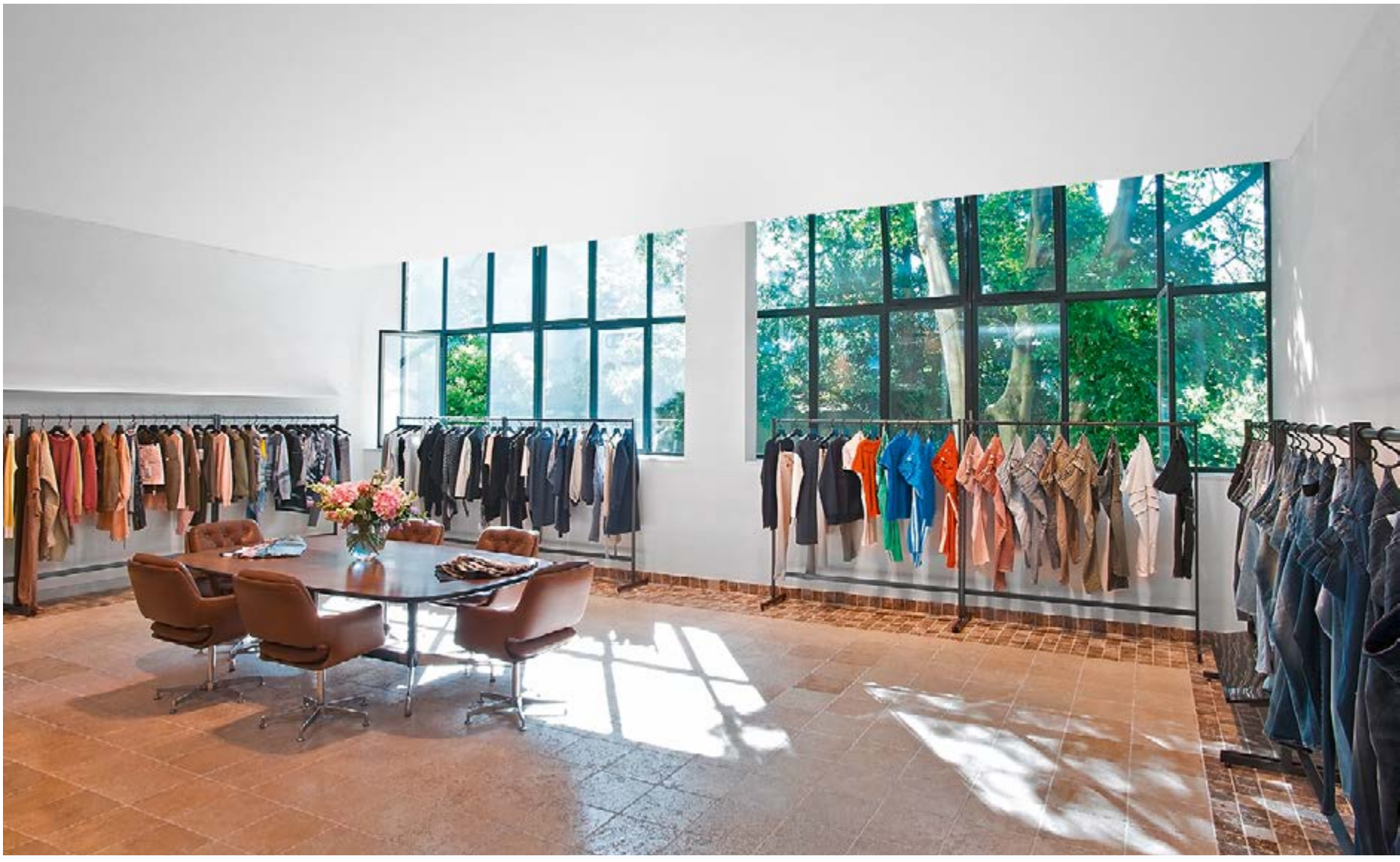
## CSA RES Residential (Valor 2 522 609) Wohnimmobilien

| Kennzahl per Geschäftsjahr | 30.06.2010 | 30.06.2011 | 30.06.2012 | 30.06.2013 | **30.06.2014** |
|---|---|---|---|---|---|
| Verkehrswert der Liegenschaften in Mio. CHF | 369,1 | 455,3 | 465,0 | 520,1 | **652,9** |
| Fremdfinanzierungsquote (Verkehrswerte) in % | 10,84 | 14,94 | 14,79 | 18,94 | **27,42** |
| Anlagerendite in % | 4,63 | 4,65 | 4,54 | 4,42 | **4,57** |
| Fondsbetriebsaufwandquote ($TER_{ISA}$ GAV) in % | 0,83 | 0,82 | 0,81 | 0,84 | **0,68** |
| Mietzinsausfallquote in % | 5,33 | 4,98 | 5,37 | 3,18 | **4,09** |

Historische Wertentwicklung und Finanzmarktszenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende und zukünftige Ergebnisse.
Quelle: Datareports per 30. Juni, Credit Suisse AG (Kennzahlen gemäss KGAST Fachinformation Nr. 1 vom 23.8.2013)

# CSA RES Commercial
# Viel Raum für Kreativität

**Ein ehemaliges Fabrikgebäude in Erlenbach bietet heute aussergewöhnliche Flächen für Verkauf, Büros und Ateliers. Die Liegenschaft ist ein Glücksfall – für die CSA RES Commercial wie auch für die kreative Mieterschaft.**



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

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

✉ stephan.aufdermaur@credit-suisse.com

An der Sonnenküste des Zürichsees gelegen ist Erlenbach eine der begehrtesten Wohngegenden der Schweiz. Den heutigen Status als renommierte Vorortgemeinde Zürichs hat sich das zuvor ländliche Weinbaudorf erst nach und nach erarbeitet. So gab es in Erlenbach über die Jahre hinweg nur drei grössere Industrieunternehmen. Eines davon, die lokale Maschinenfabrik Schärer, konnte mit seinen Spülmaschinen jedoch Weltruf erlangen. Als sie ihre Produktion in den 1980er-Jahren einstellte, wurde das Fabrikationsgebäude für die Nutzung durch das Kleingewerbe umgebaut.

## Neu und Alt in perfekter Ergänzung

In der ab 1900 erbauten, teilweise denkmalgeschützten Fabrikliegenschaft Alte Fabrik entstanden grosszügige Mietflächen mit Industriecharakter. Die Liegenschaft, die zur Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland Commercial (CSA RES Commercial) der Credit Suisse Anlagestiftung gehört, wurde ab 2010 baulich weiterentwickelt.

«Die Kombination aus loftigem, kreativem Ambiente und andererseits diesem umwerfenden Blick auf den See, das ist wahrhaft einzigartig.»

Annette Bailleux, Unternehmensgründerin Annette Bailleux Kollektionen Compagnia Maglia GmbH

Der Neubau, der das alte Fabrikgebäude ergänzt, beherbergt Mietflächen und eine Tiefgarage.

Seither ergänzt ein Neubau das alte Fabrikgebäude. Dieser beherbergt neben weiteren Gewerbe- und Verkaufsflächen auch eine Tiefgarage. Die Räumlichkeiten in der Alten Fabrik sind dank den grosszügigen originalen Verglasungen lichtdurchflutet und offen. «Die hohen, loftartigen Räume und Hallen mit ihren individuellen Grundrissen werden von unseren mehrheitlich in der Kreativindustrie tätigen Mietern ungemein geschätzt», erzählt Stephan Auf der Maur, Produktmanager der Anlagegruppe CSA RES Commercial.

## Grosser Auftritt für edle Stoffe

Den Mietern wie Architekten, Grafik-, Design- und Modeagenturen sowie weiteren Büronutzern bietet sich auf einer totalen Mietfläche von 5 667 $m^2$ viel Raum für Kreativität. Bereits seit zehn Jahren in der Alten Fabrik eingemietet ist die Handelsagentur Annette Bailleux Kollektionen Compagnia Maglia GmbH. Die Agentur verkauft Bekleidung an den gehobenen Fachhandel und hat im Gebäude drei Showrooms gemietet. Ihre Kunden reisen aus der ganzen Schweiz an, um sich die neusten Kollektionen internationaler Topmarken wie Closed, Drykorn, Velvet oder Mabrun zeigen zu lassen. Die Alte Fabrik bildet dafür den optimalen Rahmen: «Das Gebäude verfügt über eine sehr positive und aussergewöhnliche Ausstrahlung, unsere Kunden reagieren jeweils begeistert», erzählt Annette Bailleux, die Unternehmensgründerin.

## Erfolgreiche Öffnung der Anlagegruppe

Die Anlagegruppe CSA RES Commercial begeistert auch die Investoren. Als sie bis zum 23. Januar 2015 für neue Zeichnungen geöffnet wurde, konnte ein Zeichnungsvolumen von rund CHF 350 Mio. erreicht werden. Damit wurde das Zielvolumen von CHF 162.16 Mio. 2,17-mal überzeichnet. Das neue Kapital wird zum Abbau der Fremdkapitalquote und für den mittelfristigen Ausbau des Immobilienportfolios verwendet.

## CSA RES Commercial (Valor 11 354 362)
## Kommerzielle Immobilien

| Kennzahl per Geschäftsjahr | 30.06.2011 | 30.06.2012 | 30.06.2013 | **30.06.2014** |
|---|---|---|---|---|
| Verkehrswert der Liegenschaften in Mio. CHF | 491,1 | 732,2 | 856,5 | **1 087,5** |
| Fremdfinanzierungsquote (Verkehrswerte) in % | 11,95 | 34,43 | 10,86 | **29,43** |
| Anlagerendite in % | 4,79 | 4,89 | 4,75 | **5,03** |
| Fondsbetriebsaufwandquote ($TER_{ISA}$ GAV) in % | 0,54 | 0,53 | 0,55 | **0,55** |
| Mietzinsausfallquote in % | 3,89 | 2,98 | 1,39 | **3,76** |

Historische Wertentwicklung und Finanzmarktszenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende und zukünftige Ergebnisse.
Lancierung 1.7.2010, erster Geschäftsabschluss 30.6.2011
Quelle: Datareports per 30. Juni, Credit Suisse AG (Kennzahlen gemäss KGAST Fachinformation Nr. 1 vom 23.8.2013)

# CSA RE Germany
# Markteintritt in Berlin und Köln

**Die Anlagegruppe CSA RE Germany baut ihr Portfolio weiter aus. Kürzlich konnte sie einen gelungenen Markteintritt in Berlin und Köln feiern. Dort wurde in zwei Büroliegenschaften an zentraler Lage investiert.**

**Francisca Fariña Fischer**
**Produktmanagerin CSA RE Germany**

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

francisca.farinafischer@credit-suisse.com

**Die Geschäftsliegenschaft Hohenstaufenring 30 / 32 in Köln wird vielseitig genutzt. So bietet sie beispielsweise Flächen für Büro- und Praxisräume.**

In dem Kölner Geschäfts-
gebäude findet sich auch ein voll
ausgestattetes Fitnesscenter.

**Die Flächen im Erdgeschoss der Liegenschaft in Köln sind an einen Anbieter aus dem Einzelhandel vermietet.**

Investitionen in deutsche Immobilien gelten aufgrund ihrer hohen Wertstabilität als langfristige Anlagen. Selbst während der Finanzkrise wurden mit diesen Immobilienanlagen solide Erträge erwirtschaftet und ein drastischer Wertverlust blieb aus. Auch die Anlagegruppe CSA Real Estate Germany (CSA RE Germany) der Credit Suisse Anlagestiftung ist auf Kurs, wie Produktmanagerin Francisca Fariña Fischer sagt: «Die Akquisition von zwei weiteren Liegenschaften in Berlin und Köln war ein gelungener Start in ein erfolgreiches Jahr 2015.»

## Köln: internationales Drehkreuz

Neu im Portfolio ist die Büro- und Einzelhandelsliegenschaft Hohenstaufenring 30/32 in Köln. Köln ist die grösste Stadt des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen sowie die viertgrösste Stadt Deutschlands. Wichtige Wirtschaftszweige neben der bedeutenden Medienlandschaft sind die chemische Industrie, die Automobilwirtschaft und das Versicherungswesen. Aufgrund der zentralen Lage hat sich Köln ausserdem zu einem Güterverkehrsknotenpunkt (Euro-Hub) entwickelt.

In Berlin konnte ein zentral gelegenes Bürogebäude erworben werden.

Die Liegenschaft wurde im Jahr 1967 erbaut. Sie liegt in der Altstadt-Süd, die zum Teilmarkt City zählt. Der Standort zeichnet sich insbesondere durch die zentrale Lage und die sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung aus. Die Immobilie verfügt über 13 Geschosse und eine vermietbare Fläche von 9 232 m². Die Räumlichkeiten sind an Unternehmen aus dem Einzelhandel und der Gastronomie sowie für die Büro-, Praxis- und Freizeitnutzung vermietet. Francisca Fariña Fischer glaubt an den Kölner Immobilienmarkt:

«Die Liegenschaft wurde mit einer langfristigen «buy and hold»-Strategie erworben und ergänzt das Portfolio der Anlagegruppe optimal.»

Francisca Fariña Fischer, Produktmanagerin

## Berlin: im Zentrum der Stadt

Die deutsche Hauptstadt Berlin rangiert laut aktuellen Studien bei Investoren in punkto Beliebtheit europaweit auf Platz eins. Die neu erworbene Liegenschaft Alte Jakobstrasse 79–80 liegt im Stadtteil Berlin-Mitte. Der Gendarmenmarkt ist zu Fuss in 15 Minuten zu erreichen und der Hauptbahnhof Berlin liegt ebenfalls in Gehdistanz. Die siebenstöckige Büroliegenschaft wurde 1997 fertiggestellt und von 2012 bis 2014 ausgebaut. Sie verfügt über eine vermietbare Bürofläche von 6 939 m² und ist nahezu voll vermietet. «Gesamthaft ist die Liegenschaft unter Marktkonditionen vermietet und bietet so vor allem bei den älteren Mietverträgen noch ein attraktives Aufwärtspotenzial», erklärt Produktmanagerin Francisca Fariña Fischer.

### Lancierung CSA RE Germany (Valor 235 477 517)
### Immobilien Deutschland

| | |
|---|---|
| Anlegerkreis | In der Schweiz domizilierte, steuerbefreite Einrichtungen der 2. Säule |
| Rechnungswährung | CHF |
| Ende des Geschäftsjahres | 30. Juni |
| Management Fee in % p. a. | 0,60 |
| Spread in % | 2,00 |
| Ausschüttung | thesaurierend |
| Angestrebte Ø-Rendite* | 4,0–6,0 % p. a. über 5 Jahre |

*Wert vom 30. Juni 2014
Zukünftige Renditeangaben und Finanzmarktszenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende und zukünftige Ergebnisse.

# Ausgezeichnete Hotels
# Preisgekrönt für Service und Ausstattung

**Die Spitzenhotels InterContinental in Davos und das Fairmont Le Montreux Palace sind in den vergangenen Monaten mehrfach für ihre Leistungen ausgezeichnet worden. Beide Objekte gehören zum Immobilienfonds CS REF Hospitality. Das Davoser Luxushotel wurde als World's Leading New Hotel 2014 und bestes neues Skihotel 2014 gekürt. Diese Auszeichnungen sind Teil der World Travel Awards, die auch als «Oscars der Reisebranche» gelten. Das am Genfersee gelegene Luxushotel Fairmont Le Montreux Palace wurde im Rahmen der World Luxury Hotel Awards zum weltbesten Luxury Romantic Hotel und zum Best Luxury Hotel Spa 2014 der Schweiz ernannt. Die seit 2006 verliehenen Awards gehören zu den international höchsten Auszeichnungen für exzellenten Service und beste Ausstattung. Das Haus konnte 2015 zudem sechs International Hotel Awards gewinnen. Darunter finden sich die Auszeichnungen Best International Resort Hotel und Best Hotel in Switzerland.**

**Herausgeber**
Credit Suisse AG, Real Estate Investment Management, Sihlcity – Kalanderplatz 5, 8045 Zürich

**Gesamtverantwortung**
Daniela Zulauf Brülhart, Leiterin Kommunikation Real Estate Investment Management der Credit Suisse AG

**Projektleitung**
Eva Randegger, Kommunikation Real Estate Investment Management der Credit Suisse AG
Mitarbeit: Caroline Boissier Aparicio Ibañez, Kommunikation Real Estate Investment Management der Credit Suisse AG

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

**Redaktion**
open up AG für Kommunikation und PR, Zürich, www.open-up.ch; Anna Maria Eskola (Text S. 44/45)

**Druck**
Schellenberg Druck AG, www.schellenbergdruck.ch

**Übersetzung/Korrektorat**
text control, open up AG

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

**Bildquellen**
Lakefront Center, Luzern: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie; Köln: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie; Im Fokus: iStock; Im Gespräch: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie; Signy Centre, Signy: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie; Militärstrasse, Zürich: ERNST & HUMBEL GmbH, Dipl. Architekten ETH/SIA; Citybay, Luzern: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie; Leeds: iStock; Princes Exchange, Leeds: © Gerald Eve LLP. All rights reserved, Fotograf: Paul White; Webermühle, Neuenhof: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie / ergo communication asw gmbh; ZHAW Bibliothek Cityhalle, Winterthur: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie; Hintere Bahnhofstrasse, Aarau: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie; 114 Sansome, San Francisco: Richardt Stultz / Jeff Peters, Vantage Point Photography Inc.; DHL Derendingen: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie; Baslerpark Zürich: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie; Visuals, Suhr: Mettler2Invest AG; Alte Fabrik, Erlenbach: Annette Bailleux / Bruno Graber; Alte Jakobstrasse, Berlin: Behringer Harvard Europe Real Estate GmbH i.L.; Le Montreux Palace: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie; PM Porträts Credit Suisse: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie

**Jahrgang**
3. Jahrgang

**Erscheinungsweise**
zweimal jährlich

**Kontakt**
info.realestate@credit-suisse.com

Credit Suisse AG
Real Estate Investment Management
Sihlcity – Kalanderplatz 5
CH-8045 Zürich
Schweiz
**www.credit-suisse.com/ch/realestate**

Dieses Dokument wurde von der Credit Suisse AG und/oder mit ihr verbundenen Unternehmen (nachfolgend «CS») mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die CS gibt jedoch keine Gewähr hinsichtlich dessen Inhalt und Vollständigkeit und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben. Die in diesem Dokument geäusserten Meinungen sind diejenigen der CS zum Zeitpunkt der Redaktion und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Ist nichts anderes vermerkt, sind alle Zahlen ungeprüft. Das Dokument dient ausschliesslich Informationszwecken und der Nutzung durch den Empfänger. Es stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder Bankdienstleistungen dar und entbindet den Empfänger nicht von seiner eigenen Beurteilung. Insbesondere ist dem Empfänger empfohlen, allenfalls unter Beizug eines Beraters, die Informationen in Bezug auf die Vereinbarkeit mit seinen eigenen Verhältnissen, auf juristische, regulatorische, steuerliche, u.a. Konsequenzen zu prüfen. Dieses Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung der CS weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt werden. Es richtet sich ausdrücklich nicht an Personen, deren Nationalität oder Wohnsitz den Zugang zu solchen Informationen aufgrund der geltenden Gesetzgebung verbieten. Weder das vorliegende Dokument noch Kopien davon dürfen in die Vereinigten Staaten versandt oder dahin mitgenommen werden oder in den Vereinigten Staaten oder an eine US-Person (im Sinne von Regulation S des US Securities Act von 1933 in dessen jeweils gültiger Fassung) abgegeben werden. Mit jeder Anlage sind Risiken, insbesondere diejenigen von Wert- und Ertragsschwankungen, verbunden. Bei Fremdwährungen besteht zusätzlich das Risiko, dass die Fremdwährung gegenüber der Referenzwährung des Anlegers an Wert verliert. Historische Renditeangaben und Finanzmarktszenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende und zukünftige Ergebnisse. Die Performance-Angaben berücksichtigen die bei der Ausgabe und der Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten nicht. Es kann ausserdem nicht garantiert werden, dass die Performance des Vergleichsindex erreicht oder übertroffen wird.

Schwellenländer (Emerging Markets) sind die Länder, die mindestens eine der folgenden Eigenschaften aufweisen: ein gewisses Mass an politischer Instabilität, relativ unvorhersehbare Entwicklungstendenzen der Finanzmärkte und des Wachstums, ein Finanzmarkt, der sich noch im Entwicklungsstadium befindet, oder eine schwache Wirtschaft. Investitionen in Schwellenländern sind in der Regel mit höheren Risiken verbunden. Dazu zählen politische und wirtschaftliche Risiken sowie Risiken wie zum Beispiel in Bezug auf Bonität, Wechselkurse, Marktliquidität, Rechtsvorschriften, Abwicklung (Settlement), Märkte, Aktionäre und Gläubiger. Anleger sollten finanziell in der Lage und willens sein, die Risikomerkmale der in diesen Unterlagen beschriebenen Investitionen zu akzeptieren.

Die wesentlichen Risiken des Immobilienfonds bestehen unter anderem in der beschränkten Liquidität des Immobilienmarkts, der Veränderung der Hypothekarzinsen, der subjektiven Bewertung von Immobilien, den inhärenten Risiken beim Erstellen von Bauten sowie in Umweltrisiken (u. a. Altlasten).

Die Immobilienfonds Credit Suisse Real Estate Fund Siat, Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss, Credit Suisse Real Estate Fund Global, Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus, Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus, Credit Suisse Real Estate Fund Green Property, Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality sind Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz für kollektive Kapitalanlagen.

Die Immobilienfonds Credit Suisse Real Estate Fund International und Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus sind Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG) für qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 KAG und Art. 6 KKV.

Der CS 1a Immo PK ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG) für qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 KAG und Art. 6 KKV. Der Anlegerkreis ist auf steuerbefreite inländische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie auf steuerbefreite inländische Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen beschränkt.

Fondsleitung der oben erwähnten Immobilienfonds ist die Credit Suisse Funds AG, Zürich. Depotbank ist die Credit Suisse AG, Zürich. Zeichnungen sind nur auf Basis des aktuellen Verkaufsprospektes mit integriertem Fondsvertrag, des vereinfachten Prospekts und des letzten Jahresberichtes (bzw. Halbjahresberichtes, falls dieser aktueller ist) gültig. Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, der vereinfachte Prospekt sowie die Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Credit Suisse Funds AG, Zürich, und bei allen Niederlassungen der Credit Suisse AG in der Schweiz kostenlos bezogen werden.

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

Copyright © 2015 Credit Suisse Group AG und/oder mit ihr verbundene Unternehmen. Alle Rechte vorbehalten.

CREDIT SUISSE

## Profitieren Sie vom umfassenden Know-how der Credit Suisse

Als globaler Anbieter von Immobilienanlageprodukten bietet die Credit Suisse Zugang zu diversifizierten Immobilienportfolios im In- und Ausland. Geniessen Sie gute Aussichten auf langfristige Rendite und profitieren Sie von der Ertragsstabilität der Immobilien.

**www.credit-suisse.com/ch/realestate**