CREDIT SUISSE

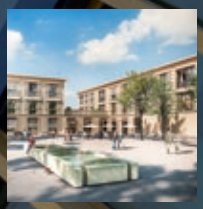
NOVUM

IMMOBILIENANLAGEN AUF EINEN BLICK

Nummer 01/Mai 2013

04 IMMOBILIENMARKT 2013 Gastbeitrag Fredy Hasenmaile
08 ANLAGEGEFÄSSE Die Highlights für Anleger
34 BEAT SCHWAB Die Zukunft des Real Estate Asset Management

04
GASTBEITRAG
Fredy Hasenmaile zum
«Immobilienmarkt 2013»



30
WOHNÜBERBAUUNG NEUGRÜEN
In Mellingen entsteht die grösste
nachhaltige Siedlung der Schweiz

34
BEAT SCHWAB IM INTERVIEW
Die Zukunft des Real
Estate Asset Management

Titelseite: Geschäftshaus Leonardo im Minergie-Standard in Zürich Oerlikon aus dem Portfolio des CS 1a Immo PK
Diese Seite: Die markanten Wohnhochhäuser HOCHZWEI auf der Luzerner Allmend aus dem Portfolio des CS REF LivingPlus

06
ENERGIECONTROLLING- UND BETRIEBSOPTIMIERUNG
Mit einem neuen Programm zur systematischen Reduktion von CO_2-Emissionen

08
HIGHLIGHTS FÜR ANLEGER
Ausgesuchte Transaktionen aus dem Produktportfolio

09
UNSERE IMMOBILIENANLAGEGEFÄSSE IN DER ÜBERSICHT

Private und qualifizierte Anleger

10 Credit Suisse Real Estate Fund Siat (CS REF Siat)

12 Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss (CS REF Interswiss)

14 Credit Suisse Real Estate Fund Global (CS REF Global)

16 Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus (CS REF LivingPlus)

18 Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus (CS REF PropertyPlus)

20 Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality (CS REF Hospitality)

Qualifizierte Anleger*

24 Credit Suisse Real Estate Fund Green Property (CS REF Green Property)

26 Credit Suisse 1a Immo PK** (CS 1a Immo PK)

28 Credit Suisse Real Estate Fund International (CS REF International)

Steuerbefreite Schweizer Vorsorgeeinrichtungen***

30 Credit Suisse Anlagestiftung Real Estate Switzerland (CSA RES)

32 Credit Suisse Anlagestiftung Real Estate Switzerland Dynamic (CSA RES Dynamic)

33 Credit Suisse Anlagestiftung Real Estate Switzerland Commercial (CSA RES Commercial)

* 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.

Neue Perspektiven mit einem echten «NOVUM»

Liebe Anlegerinnen, liebe Anleger

Novum ist vom lateinischen Novus, dem Begriff für neu bzw. jung, abgeleitet und steht heute in seiner Bedeutung für Innovation sowie für «eine Neuheit in einem bestimmten Bereich oder Gebiet, die noch nie da gewesen ist». Der Name ist nicht nur bezeichnend für die Zielsetzung unseres neuen Magazins, sondern bringt gleichzeitig die grosse Innovationskraft des Real Estate Asset Management (REAM) der Credit Suisse zum Ausdruck. Mit «NOVUM» schaffen wir zweimal jährlich Transparenz und vereinen alle neuen und relevanten Informationen zu unseren Immobilienanlageprodukten in einer Publikation. Daneben kommen aber auch aktuelle Immobilienthemen und wichtige Trends nicht zu kurz, denn NOVUM will nicht nur informieren, sondern auch inspirieren und unterhalten.

Im Dezember 2012 übernahm ich die Leitung des REAM von Markus Graf, der den Bereich während mehr als fünfzehn Jahren erfolgreich geprägt hat. Das Erfolgsrezept des qualitativen Wachstums, der Nachhaltigkeit bei neuen Investitionen sowie der grossen Innovationskraft wollen wir auch in Zukunft beibehalten. Dabei sind wir uns aber bewusst, dass wir auf eine ausserordentliche Immobiliendekade zurückblicken und die Rahmenbedingungen schwieriger werden. Dies spornt uns noch mehr an, Ihnen eine attraktive Palette an professionell gemanagten Investitionsmöglichkeiten anzubieten.

Dr. Beat Schwab
Head Real Estate Asset Management Schweiz

Wohnungsmarkt bleibt das attraktivste Immobiliensegment

Trotz gestiegener Preise und höherer Hürden für den Kauf von Wohnimmobilien und dank der ungebrochen starken Zuwanderung bleibt die Nachfrage nach Mietwohnungen hoch und verspricht weiterhin attraktive Renditeaussichten.

Im Schatten des von Überhitzungstendenzen vereinnahmten Wohneigentumsmarkts bewegt sich der Mietwohnungsmarkt in relativ ruhigen Bahnen. Die regulatorischen Eingriffe betreffen in erster Linie das Eigentumssegment. Das in den letzten Jahren kräftig gestiegene Preisniveau von Immobilien und die verschärften Finanzierungsrichtlinien stellen sicher, dass die Schweiz ein Volk von Mietern bleiben wird – und zwar nicht nur in der Unterschicht. Unsere neuesten Auswertungen zeigen, dass auch Haushalte aus der Oberschicht, die sich Eigentum problemlos finanzieren könnten, in rund der Hälfte aller Fälle einer Mietwohnung den Vorzug geben.

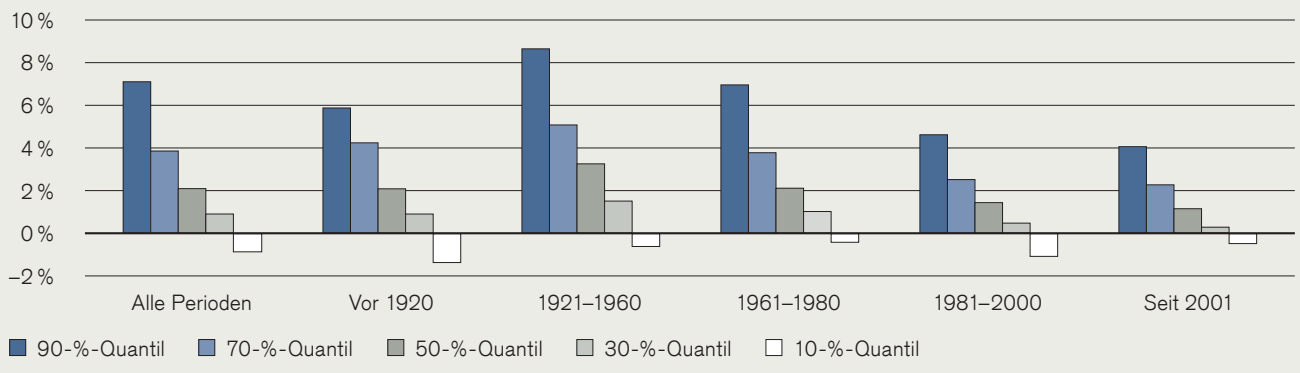
Nachfrage nach Wohnraum lässt im laufenden Jahr nur marginal nach

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen dürften sich für die Privathaushalte im laufenden Jahr ähnlich gut präsentieren wie im letzten Jahr. Die schleichende Zunahme der Arbeitslosigkeit und ein nur noch durchschnittlicher erwarteter Anstieg der Realeinkommen werden die Nachfrage zwar geringfügig abschwächen, im Gegenzug dürften die auf schwindelerregende Höhen gekletterten Häuserpreise sowie die höheren regulatorischen Hürden die Nachfrage nach Mietwohnungen jedoch beleben. Denn der Nachfragedruck nach Wohnraum hat insgesamt nichts von seiner Dynamik eingebüsst. Bis März des laufenden Jahres waren bei den monatlichen Zuwanderungszahlen keinerlei Anzeichen einer Abschwächung zu erkennen. Wir gehen aber davon aus, dass sich diese Intensität der Zuwanderung auf Dauer nicht halten lässt. Eine Abschwächung wird allerdings graduell und nicht schockartig erfolgen. So rechnen wir für das laufende Jahr mit einem Rückgang der Zuwanderung um rund 10 % gegenüber dem Vorjahr als Spätfolge der konjunkturellen Abschwächung 2012. Damit dürften im laufenden Jahr aber erneut 60'000 Nettozuwanderer eine Wohnung suchen.

Steigende Leerstände im ländlichen Raum

Angebotsseitig verhindern der Mangel an Fachkräften, tiefe Margen sowie weitere strukturelle Schwächen der Bauwirtschaft, dass mehr als 50'000 Wohnungen gebaut werden. Sichtbar wird diese Stausituation an der wachsenden Zahl angefangener, aber noch nicht fertiggestellter Wohnungen. Unbeirrt davon werden weiterhin neue Wohnungen geplant. Planungsbüros und Architekten melden rekordhohe Auftragsbestände. Nach der hohen Bautätigkeit institutioneller Investoren, die sich vor dem Hintergrund hoher Bestandspreise verstärkt Neubauprojekten zuwenden, haben viele Landbesitzer an peripheren Standorten ebenfalls begonnen, ihre Baupläne voranzutreiben. Sie fürchten sich vor künftigen Rückzonungen und wollen vollendete Tatsachen schaffen. Mittelfristig dürften die Leerstände daher ihre steigende Tendenz beibehalten. Dies gilt verstärkt für den ländlichen Raum, wo das Angebot schon heute grösser ist als die Nachfrage, was sich an steigenden Leerstandsziffern ablesen lässt. Weil in den letzten beiden Jahren zudem die Zahl der sich im Bau befindlichen Mietwohnungen stark zugelegt hat, dürften auch eher Mietwohnungen von Leerständen betroffen sein.

Wertänderungsrendite Wohnliegenschaften 2011
Nach Bauperiode, in Prozent



Quellen per April 2013: REIDA, Credit Suisse Economic Research

Im ländlichen Raum ist künftig vermehrt mit Leerständen zu rechnen.

In den Zentren dagegen kann die Nachfrage kaum befriedigt werden.

Attraktive Renditevorteile und tiefe Abwärtsrisiken bei Wohnimmobilien

Dem Wachstum der Mieterträge sind mit den tendenziell steigenden Leerständen gewisse Grenzen gesetzt, zumal die Aussicht auf eine nochmalige Senkung des Referenzzinssatzes auf 2 % im Herbst 2013 auch kaum Mietpreiserhöhungen im Bestand zulassen wird. Einzig Mieterwechsel ermöglichen derzeit eine Steigerung der Mieterträge. Trotz des beschränkten Ertragswachstums rechnen wir bei den relativ üppigen Wertänderungsrenditen mit einer Fortsetzung. Die Gesamtrendite von Wohnimmobilien, zusammengesetzt aus der Wertentwicklung und der Cashflowrendite, wusste im letzten Jahr sehr zu gefallen. Dabei sind die Risiken ungleich verteilt. Zu Überraschungen in Form negativer Wertänderungsrenditen einzelner Liegenschaften ist es kaum gekommen (siehe Grafik). Beeinflusst werden die Preise insbesondere durch den Anlagedruck der Investoren und vom Yield-Spread, der Renditedifferenz zwischen Immobilienanlagen und quasi risikolosen Anlagen. Der Yield-Spread, der für das höhere Risiko einer Immobilienanlage im Vergleich zu dem einer Investition in Staatsanleihen entschädigen soll, ist nach wie vor sehr attraktiv und hat sich im vergangenen Jahr tendenziell sogar noch ausgeweitet. Der Anlagedruck seinerseits hat sich mit Blick auf die tiefen Kapitalmarktzinsen nur unwesentlich verringert. Einzig der leicht gewachsene Risikoappetit hat risikoreichere Anlagealternativen wieder etwas salonfähiger gemacht und damit das Auswahlspektrum vergrössert.

Wohnungsmarkt bleibt das attraktivste Immobiliensegment

Zusammenfassend erweist sich der Wohnflächenmarkt als ein recht stabiler Markt, der kaum Nachfrageprobleme kennt und damit eine vergleichsweise risikoarme Anlagemöglichkeit mit attraktiven Renditen und stetiger Ausschüttung bietet. Die bisherigen regulatorischen Massnahmen werden den Preisauftrieb auf dem Wohnimmobilienmarkt nicht zum Stoppen bringen. Dazu bleibt die Nachfrage zu dynamisch. Erst ein ruppiger Zinsanstieg dürfte zu einer Umkehr der Preisentwicklung führen. Doch kaum ein Marktbeobachter rechnet in den kommenden zwei Jahren mit einem solchen Zinsanstieg.

Historische Renditeangaben und Finanzmarktszenarien sind keine Garantie für laufende und zukünftige Ergebnisse.

FREDY HASENMAILE

Leiter Real Estate Research, Credit Suisse AG

Fredy Hasenmaile arbeitet als Expert Economist und Managing Director im Economic Research der Credit Suisse. Er leitet die vier Researchbereiche Branchen Schweiz, Regionen Schweiz, Immobilien Schweiz und Immobilien Global. Seit sieben Jahren zeichnet er verantwortlich für alle Immobilien- und Baupublikationen, darunter die jährlich erscheinende Immobilienstudie. Seit seinem Einstieg bei der Credit Suisse 2002 hat er ein breites Feld von Forschungsthemen – zu Beginn vor allem der Regionalökonomik, später hauptsächlich solche der Immobilienökonomik – abgedeckt und sein Wissen bei den Analysen diverser grosser Immobilienprojekte eingebracht. Fredy Hasenmaile ist Volkswirtschafter und hat seinen Mastertitel an der Universität Zürich mit Schwergewicht auf Makroökonomik und monetärer Ökonomik erworben. Im Bereich Immobilien ist er als Dozent an der Hochschule Luzern und beim SVIT tätig.

→ **fredy.hasenmaile@credit-suisse.com**

Weiterführende Links

Der Schweizer Immobilienmarkt 2013

Die aktuelle Immobilienstudie der Credit Suisse bringt Sie auf den neuesten Stand und informiert über spannende Spezialthemen: Verdichten wir richtig? Wie sehr bedroht der Onlinehandel klassische Detailhandelsflächen, und in welchem Ausmass reduzieren neue Arbeitsplatzkonzepte wie Desksharing die Büroflächennachfrage?

→ **credit-suisse.com/immobilienstudie**

Energiecontrolling und Betriebsoptimierung

Das Real Estate Asset Management der Credit Suisse verfolgt gemeinsam mit Siemens Schweiz und Wincasa seit Juli 2012 die systematische Reduktion von CO_2-Emissionen in rund 1'000 Liegenschaften.

Der Immobiliensektor als einer der wichtigsten Treiber für nachhaltige Entwicklungen

Weltweit verbrauchen Immobilien insgesamt etwa 40 % der globalen Primärenergie und produzieren durch Heizung, Lüftung, Kühlung, Beleuchtung und Erwärmung des Brauchwassers rund ein Drittel der gesamten von Menschen verursachten CO_2-Emissionen. Das Real Estate Asset Management (REAM) der Credit Suisse hat deshalb bereits 2010 entschieden, für alle Neubauten das Gütesiegel greenproperty oder vergleichbare Standards anzustreben, und nimmt damit im Bereich des nachhaltigen Bauens eine Vorreiterrolle ein. Diese Vorreiterrolle wird mit dem gemeinsam mit Siemens Schweiz und Wincasa gestarteten Energiecontrolling und den Betriebsoptimierungen nun weiter ausgebaut.

Ein Fünfjahresprogramm zur systematischen Reduktion von CO_2-Emissionen in Bestandesliegenschaften

Die Möglichkeiten der systematischen Überprüfung in Bezug auf Einsparungs- und Optimierungsmöglichkeiten in Bestandesliegenschaften waren bisher nur in beschränktem Mass vorhanden. Als einer der grössten privaten Bauherren und Gebäudebesitzer der Schweiz hat das REAM der Credit Suisse gemeinsam mit Siemens Schweiz und Wincasa im Juli 2012 deshalb ein Fünfjahresprogramm gestartet, mit dem Ziel, ohne baulich investive Massnahmen den Gesamtenergieverbrauch sowie die CO_2-Emissionen des Betriebs systematisch zu reduzieren. Im Durchschnitt über alle Gebäude sollen damit mindestens 10 % CO_2 eingespart werden, was rund 13'000 Tonnen CO_2 entspricht. In den letzten fünf Jahren wurde der Energieverbrauch in einem vergleichbaren Pilotportfolio von 40 Liegenschaften in der Deutsch- und Westschweiz mit gleichen Massnahmen im Durchschnitt um ca. 15 % nachhaltig reduziert.

960 Gebäude aus den Portfolios aller Immobilienanlageprodukte werden optimiert

Die rund 60 Gebäude mit dem grössten Energieverbrauch (ca. 42 % des Gesamtverbrauchs) wurden im Rahmen des lancierten Programms an das Advantage Operation Center AOC (Onlinemessung) von Siemens angeschlossen. Das AOC in Steinhausen (ZG) kann so jederzeit detailliert und online den Energieverbrauch dieser angeschlossenen Gebäude überwachen und bei Abweichungen von definierten Soll-Werten sofort korrigierend eingreifen. Die anderen 900 Gebäude werden jährlich anhand ihrer Energieverbrauchsdaten auf ihre Energieeffizienz untersucht und über die Energiebuchhaltung in das System eingepflegt. Jedes Gebäude wird im Rahmen einer Betriebsoptimierung einmalig durch Energieingenieure geprüft und systematisch vor Ort optimiert.

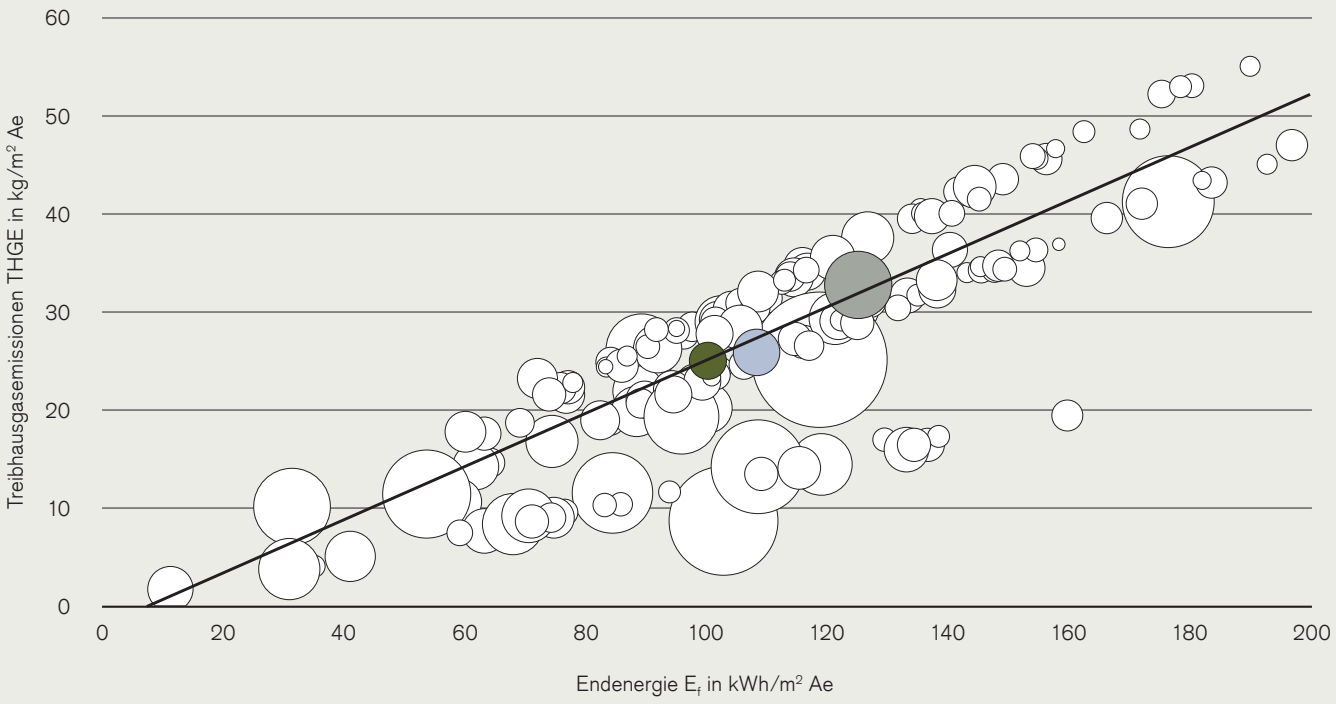
In Zukunft erfolgt die Auswertung des Energieverbrauchs und des CO_2-Ausstoss per Knopfdruck

Die Auswertung und Überwachung aller 960 Gebäude erfolgt durch Siemens Schweiz mit dem internetbasierten Energy Monitoring and Controlling Tool (EMC). Dank diesem bewährten und präzisen Werkzeug können alle beteiligten Parteien mit entsprechenden Zugriffsrechten jederzeit die gewünschten Energieeffizienzdaten abrufen. Damit kann das REAM der Credit Suisse ab 2014 den Energieverbrauch und den CO_2-Ausstoss der überwachten Gebäude auf Knopfdruck auswerten. Zusätzlich ermöglicht das Benchmarking, die Mittel für eine verbesserte Nachhaltigkeit gezielt und effektiv einzusetzen. Dank diesem ambitionierten Programm werden in der Schweiz weitere 960 Gebäude optimiert und auf Dauer nachhaltig betrieben.

Das Advantage Operation Center (AOC) von Siemens kann den Energieverbrauch der Gebäude jederzeit online und detailliert überwachen und bei Abweichungen korrigierend eingreifen.

Nachhaltiges Portfoliomanagement

Energieemissionsdiagramm[1]



- **Liegenschaft**
  Durchmesser entspricht der effektiven Energiebezugsfläche (Ae)
- **Gesamtportfolio CS REAM**
  Durchmesser nur indikativ
- **Durchschnitt Musterportfolio[2]**
  Durchmesser nur indikativ
- **Immobilienbestand Schweiz[3]**
  Durchmesser nur indikativ

[1] Stromverbräuche werden nicht berücksichtigt.
[2] Grundlage für die Daten des Musterportfolios bilden berechnete Energiewerte aus dem Jahr 2010. Die dargestellten Liegenschaften entsprechen einer repräsentativen Auswahl aus dem Gesamtportfolio des Real Estate Asset Management der Credit Suisse.
[3] Schweizer Durchschnitt nach Daten des Bundesamts für Energie (BFE): «Der Energieverbrauch der Dienstleistungen und der Landwirtschaft, 1990–2035» und «Der Energieverbrauch der Privaten Haushalte, 1990–2035».

Quelle per April 2013: Credit Suisse AG

Fallstudie der Credit Suisse in Zusammenarbeit mit dem WWF

Die Dekarbonisierung des Schweizer Immobiliensektors
Ziel der Studie ist, die Handlungsmöglichkeiten der Banken bezüglich der Investitionen in die Reduktion von CO_2 zu verstehen. Über Immobilienanlagen bestehen bedeutende Einflussmöglichkeiten betreffend Dekarbonisierung. Dieser Bericht bewertet das CO_2-Reduktionspotenzial im Immobilienbereich unter Betrachtung des konkreten Beispiels des Real Estate Asset Management der Credit Suisse.

→ **credit-suisse.com/cleantech/de/ unter Credit Suisse Research, «Ausgewählte Publikationen»**

Highlights für Anleger

Nach der erfolgreichen Emission des CS REF Interswiss und der Kotierung des CS REF Hospitality im vergangenen Jahr steht 2013 eine neue Emission für den Ausbau des CS REF LivingPlus an.

CS REF LIVINGPLUS: NEUE EMISSION

Das Asset Management der Credit Suisse AG führt im zweiten Quartal 2013 eine Emission für den CS REF LivingPlus durch. Detaillierte Informationen zur Transaktion wie das genaue Volumen, der Emissionspreis sowie das Bezugsverhältnis werden kurz vor der Kapitalerhöhung bekannt gegeben. Die Kapitalerhöhung wird unter Wahrung der Bezugsrechte der bestehenden Anteilsinhaber erfolgen. Der Emissionserlös wird für den weiteren Ausbau des qualitativ hochwertigen Immobilienportfolios in moderne Wohnformen mit integrierten Serviceleistungen, in Seniorenresidenzen, in Wellness- und Gesundheitsanlagen sowie in zukunftsorientierte Wohnbauideen an attraktiven Standorten in der Schweiz fliessen.

Andreaspark3 in Zürich: urban und mit LIVING SERVICES wohnen. www.livingservices.ch

CS REF HOSPITALITY: KOTIERUNG AN DER SIX SWISS EXCHANGE, OKTOBER 2012

Die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA hat am 29. Oktober 2012 die Genehmigung zur Publikumsöffnung des Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality erteilt. Die Fondsvertragsänderung sowie die Kotierung sämtlicher Fondsanteile an der SIX Swiss Exchange erfolgte am 31. Oktober 2012, und der Immobilienfonds ist seither für ein breiteres Publikum zugänglich. Qualifizierte und neu auch private Investoren erhalten Zugang zu einem diversifizierten Portfolio, bestehend aus Schweizer Liegenschaften im Hospitality-Segment. Die liquiden Mittel aus der Erstemission sind seit Mitte 2012 voll investiert, und der Fonds baut das Portfolio durch Einsatz von Fremdkapital konsequent weiter aus. Das Real Estate Asset Management der Credit Suisse prüft gegenwärtig die Durchführung einer Kapitalerhöhung im Jahr 2013. Informationen zur Transaktion folgen bei positivem Entscheid.

CS REF INTERSWISS: ERFOLGREICHE EMISSION, SEPTEMBER 2012

Die Kapitalerhöhung des Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss mit Zeichnungsfrist vom 27. August bis 7. September 2012 wurde erfolgreich realisiert. Bei einem Bezugsverhältnis von 9 : 1 wurden 754'243 neue Anteile zu einem Emissionspreis von CHF 198 netto je Anteilschein ausgegeben, wodurch dem Fonds Neugelder in der Höhe von CHF 149,3 Mio. zuflossen. Damit beträgt die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Anteile neu 7'542'437, und das Nettofondsvermögen lag bei der Liberierung bei rund CHF 1'418 Mio.

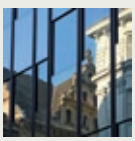
Der Emissionserlös wird in erster Linie in den weiteren Ausbau des qualitativ hochwertigen Immobilienportfolios investiert, das vorwiegend auf Liegenschaften mit kommerzieller Nutzung und Mischnutzung ausgerichtet ist. Weiter werden die Neugelder gezielt für wertvermehrende Investitionen bei Bestandsobjekten und für die Reduktion des kurzfristigen Fremdkapitals verwendet.

Das Ambassador House in Opfikon-Glattbrugg: mit Investitionen von ca. CHF 130 Mio. zur attraktiven Neupositionierung als «Stadt in der Stadt».

Immobilienanlagegefässe in der Übersicht

	CS REF INTERSWISS	CS REF SIAT	CS REF LIVINGPLUS	CS REF PROPERTYPLUS
Fokus	Kommerzielle Immobilien	Wohnimmobilien	Immobilien mit integrierten Serviceleistungen	Baureife und baubewilligte Bauprojekte
Schweiz	x	x	x	x
International				
Investoren	Alle – börsenkotiert	Alle – börsenkotiert	Alle – börsenkotiert	Alle – börsenkotiert

	CS REF HOSPITALITY	CS REF GLOBAL	CS REF GREEN PROPERTY	CS 1A IMMO PK**
Fokus	Hospitality-Immobilien	Ausländische Immobilien	Nachhaltige Immobilien	Ausgewogen
Schweiz	x		x	x
International		x		
Investoren	Alle – börsenkotiert	Alle – börsenkotiert	Qualifizierte Anleger*	Qualifizierte Anleger*

	CS REF INTERNATIONAL	CSA RES	CSA RES COMMERCIAL	CSA RES DYNAMIC
				
Fokus	Ausländische Immobilien	Ausgewogen	Kommerzielle Immobilien	Wohnimmobilien
Schweiz		x	x	x
International	x			
Investoren	Qualifizierte Anleger*	Anleger CS Anlagestiftung	Anleger CS Anlagestiftung	Anleger CS Anlagestiftung

* Für qualifizierte Anleger gemäss Art. 10 Abs. 3 KAG i. V. m. Art. 6 Abs. 1 KKV.

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

CS REF Siat

Die umfassende Sanierung eines traditionellen Restaurant- und Hotelbetriebs und der ambitionierte Erweiterungsneubau mit Wohnungen und Gewerberäumen in Wil ist eines der wichtigsten aktuellen Projekte im Portfolio des CS REF Siat.

Freihofzentrum Wil

Das Projekt Freihofzentrum Wil umfasst einen Sanierungsteil und einen Neubau an bester Zentrumslage, nur drei Gehminuten vom Bahnhof Wil (SG) entfernt, mit einem Investitionsvolumen von ca. CHF 17 Mio. Gemäss Standort- und Marktrating von Wüest & Partner gilt Wil als Ort mit guter bis sehr guter Standortqualität für Wohnnutzungen und Verkaufsflächen. Das Objekt wird als gemischt genutzte Immobilie betrieben werden. Neben einem Hotel- und Gastronomiebetrieb werden Verkaufsflächen, eine Bar, Wohnungen und verschiedene Nebennutzflächen untergebracht sein.

Vom ehemaligen Parkplatz zum attraktiven Wohnraum: Im Neubau mit seiner unverkennbaren Fassade entstehen im Zentrum von Wil (SG) zwölf elegante Mietwohnungen im Minergie-Standard.

Von Anfang an war es wichtig, dass bei der Sanierung und der Erweiterung die regionalen Verhältnisse gewahrt werden und die seit rund 150 Jahren bestehende Hotellerie- und Gastronomietradition im Freihof unbedingt fortgeführt wird. So wurden Restaurant und Hotel im Juli 2011 für die geplanten und notwendigen Sanierungsarbeiten geschlossen. Im April 2013, nach gut sieben Monaten Bauzeit, wurde das Restaurant unter der Leitung der El Burro GmbH, eines lokal verankerten, kompetenten und in der Gastronomie erfahrenen Pächters, wiedereröffnet. Im Rahmen der umfassenden Sanierung wurden neue Böden verlegt sowie die Inneneinrichtung und die gesamte Küche, die Lüftungsanlage, die Personalräume und die übrigen Nebenräume erneuert. Die neuen Pächter nehmen mit ihrem Konzept die Bedürfnisse und Wünsche der Wiler Bevölkerung sehr ernst, indem sie einerseits das Restaurant in Wil als Ganztagesbetrieb (ab 8 Uhr morgens) führen und andererseits nicht nur rein mexikanische Spezialitäten, sondern auch eine gehobene internationale Küche anbieten. Im 1969 erbauten Gebäudeteil

Kennzahlen aus dem Factsheet vom 29. März 2013

Ende des Geschäftsjahres	30. September
Fondsvermögen (in Mio. CHF)	1'663.70
Anlagevermögen (in Mio. CHF)	2'281.86
Emissionsdatum	10.09.1956
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) in %	0.76

Quelle: Factsheet per 29. März 2013, Credit Suisse AG
Aktuelle Kennzahlen und Performanceangaben unter → credit-suisse.com/ch/realestate

werden im Sommer 2013 die umfassende Nasszellensanierung, die neue Zimmergestaltung und die Sanierung der Wohnung im 6. Obergeschoss sowie die Auffrischung der Aussenhülle abgeschlossen sein. Auch das Hotel mit seinen 37 vornehmlich auf Geschäftskundschaft ausgerichteten Zimmern wird dann seine Türen wieder öffnen.

Neubauprojekt Wohnen und Verkauf an der Bronschhoferstrasse 2/4 im Zeitplan

Nachdem der ambitionierte Gestaltungsplan unter Berücksichtigung der hohen städtebaulichen Anforderungen, zum Beispiel in Bezug auf die Fassadengestaltung, abgeschlossen war, starteten Ende August 2012 die Arbeiten für das auf einem ehemaligen Parkplatz entstehende Neubauprojekt. Die Bauarbeiten kommen trotz komplexer Anforderungen aufgrund der Nähe zur vielbefahrenen Hauptstrasse, der Sicherstellung der Zufahrt zum kantonalen Werkhof und der damit notwendigen Etappierung der Untergeschosse gut voran. Neben den zwölf Mietwohnungen im Minergie-Standard entstehen im Unter-, Erd- und 1. Obergeschoss rund 2'000 m^2 Verkaufsflächen sowie eine Tiefgarage. Der Bezug des Neubaus ist für Frühsommer 2014 geplant. Für die Verkaufsflächen befinden sich die Verhandlungen mit konkreten Mietinteressenten in der Schlussphase. Die Vermarktung der Wohnungen startet im August 2013.

STEPHAN AUF DER MAUR
Fondsmanager CS REF Siat
→ Immobilienbewirtschafter mit eidg. Fachausweis
→ Eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder
→ Seit 2007 Fondsmanager beim Real Estate Asset Management der Credit Suisse
→ **stephan.aufdermaur@credit-suisse.com**

Im Interview: Manuel und Bernhard Ramaj

Zwei bekannte Gastronomen aus der Region sind für den Betrieb des renovierten Restaurants und Hotels verantwortlich.

MANUEL UND BERNHARD RAMAJ
Pächter Freihof Wil
El Burro GmbH
Bronschhoferstrasse 2
CH-9500 Wil
Telefon: +41 71 914 75 00
→ **www.el-burro.ch**

NOVUM: Mit dem «El Burro» eröffneten Sie im umfassend renovierten Freihof in Wil bereits Ihr zweites Restaurant. Warum haben Sie sich genau für diesen Standort entschieden?
Wir waren seit Jahren auf der Suche nach einer neuen, spannenden Herausforderung. Die Lage und die Geschichte des Freihofs haben uns sofort angesprochen und begeistert. So haben wir unser Glück versucht und sind nun sehr zufrieden, dass wir uns mit der Credit Suisse einigen konnten.

Wo sehen Sie die grössten Chancen und allfällige Herausforderungen für Ihr Gastrokonzept und den Standort?
Dass wir seit mehr als sieben Jahren bereits erfolgreich ein gut laufendes Restaurant in Flawil betreiben und von diesen Erfahrungen auch für das neue «El Burro» profitieren können, ist zusammen mit der Tatsache, dass der Freihof einen hervorragenden Namen hat und über eine erstklassige Lage mitten im Zentrum von Wil verfügt, sicher die grösste Chance. Die Herausforderung liegt darin, Wil mit unserer ausgezeichneten mexikanischen Küche zu überzeugen, war der Freihof bis anhin doch eher für eine gutbürgerliche Küche bekannt.

Im Spätsommer wird der ebenfalls renovierte Hotelbereich eröffnet. Wie möchten Sie als neue Pächter das Hotel positionieren und mit welchem Angebot welche Gäste im Restaurant überzeugen?
Das «El Burro» soll alle Altersgruppen ansprechen. So haben wir für unsere jüngsten Gäste eine spezielle Karte und auf sie abgestimmte Angebote und für die junggebliebenen und aktiven Gäste natürlich auch «coole Drinks» an der Bar. Den Gourmets bieten wir frische und schmackhafte Speisen sowie eine grosse Auswahl erlesener Weine. Für Vereine und Anlässe aller Art verfügen wir über einen Saal und können unser Angebot für kleine und grössere Festivitäten flexibel auf die individuellen Wünsche der Kunden abstimmen. Das Hotel werden wir wie gehabt, einfach mit den renovierten Zimmern, weiterführen.

Als wie wichtig schätzen Sie eine enge Zusammenarbeit mit Firmen, der Tourismusbranche und den Vereinen aus der Region ein, um nachhaltig Erfolg zu haben?
Die Zusammenarbeit mit den Firmen aus der Region ist für das Hotel sehr wichtig, da wir hauptsächlich Geschäftsleute ansprechen möchten. Die Tourismusbranche ist momentan weniger ein Thema, da Touristen in Wil eher selten sind. In der Zusammenarbeit mit den Vereinen werden wir unser bewährtes Konzept aus Flawil, zum Beispiel das Sponsoring von Klubs und Vereinen, auch hier in Wil weiterführen.

Wie sehen Ihre konkreten, quantitativen Ziele für die nächsten Jahre, zum Beispiel hinsichtlich der Auslastung des Hotels, aus?
Im Moment ist es für uns sehr schwierig, konkrete Aussagen bezüglich der Auslastung zu machen, da das Hotel ja während zwei Jahren leer stand. Wie aber bereits erwähnt, werden wir stark auf Businessgäste setzen und mit gezielten Massnahmen dafür sorgen, dass die Auslastung in den nächsten Jahren kontinuierlich wachsen wird.

CS REF Interswiss

Wahre Grösse: Mit rund 200 Meter Länge, einer Flächenkapazität von über 50'000 m² und mehr als 1'100 Parkplätzen ist das Ambassador House im Norden von Zürich eines der grössten und spektakulärsten Geschäftshausprojekte der Schweiz.

Sanierung Ambassador House Opfikon-Glattbrugg (ZH)
Im September 2014 laufen im 1990 erstellten Ambassador House die langjährigen Mietverhältnisse mit den beiden Hauptmietern Zürich Versicherung und Hotel Renaissance aus. Aufgrund des aktuellen Gebäudezustands (demodiertes Erscheinungsbild, schlecht belichtete Flächen, veraltete Haustechnik, schlechte Zugangssituation, fehlende Umgebungsgestaltung usw.), der Flächen bzw. Nutzungsqualitäten sowie der veränderten städtebaulichen Situation im Glattpark hat sich eine umfassende Neupositionierung aufgedrängt. Im Rahmen eines Vorprojekts wurden, unter der Prämisse einer nachhaltigen Wertentwicklung, verschiedene Optionen und Projektvarianten evaluiert. Nach eingehender Prüfung entschieden sich die Eigentümer für das Projekt «Gesamtsanierung mit Neupositionierung» als reines Bürohaus. Das Baugesuch wurde im März 2011 eingereicht. Die voraussichtlichen Investitionen von ca. CHF 130 Mio. werden anteilsmässig von den Eigentümern (50 % CS REF Interswiss und 50 % UBS mit den Immobilienfonds Sima und Anfos) getragen. Die Baubewilligung liegt bereits vor, Baubeginn für die Totalsanierung ist Herbst 2014, und die Fertigstellung des gesamten Projekts ist für Herbst 2016 vorgesehen.

Gemäss dem Motto «all in one» wird das Haus viele weitere Annehmlichkeiten bieten: Für ergänzende Nutzungen wie Gastronomie, Retail, Fitness und Conferencing wurden genügend Flächen vorgesehen.

«Die Stadt in der Stadt»: Die eindrücklichen Dimensionen und die architektonische Qualität verleihen dem imposanten Bau seinen unverkennbaren Charakter und bieten Platz für 2'500 bis 3'000 Beschäftigte.

Die nachhaltigen Grundlagen für den nächsten Nutzungszyklus
Das Ambassador House befindet sich an der Thurgauerstrasse in Opfikon-Glattbrugg, direkt neben dem Glattpark auf der Achse Stadt Zürich–Flughafen, und ist durch öffentliche Verkehrsmittel sehr gut erschlossen. Der Standort profitiert von einer in jeder Beziehung attraktiven Zone mit hoher Bautätigkeit, aber auch von einer in den letzten Jahren stark veränderten Konkurrenzsituation. Mit den geplanten Massnahmen soll die Liegenschaft als «Stadt in der Stadt» in diesem veränderten Umfeld für den nächsten Nutzungszyklus nachhaltig erstellt werden. Das Gebäude wird durch das renommierte Architekturbüro Stücheli nach dem Nachhaltigkeitsstandard LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) entwickelt und wird sowohl bei der Form als auch dem Erscheinungsbild Änderungen aufweisen. Das neue Ambassador House wird als markanter Solitär von aussergewöhnlicher Leichtigkeit und Transparenz durch die spannende Gliederung und Gestaltung seiner Fassaden, die versetzten Geschosse und den kontrastreichen Wechsel von Glaselementen und Brüstungsbändern beeindrucken. Durch die Anordnung der einzelnen horizontalen Kuben entstehen attraktive Freiflächen.

Die gesamten Haustechnikanlagen werden ersetzt und Dachaufbauten abgebrochen. Durch eine Vergrösserung der innen liegenden Atrien wird die Belichtung des Gebäudes nachhaltig verbessert. All diese Massnahmen tragen dazu bei, dass der Energieverbrauch nach der Sanierung deutlich tiefer sein wird. Es entsteht ein grosszügiges und flexibel nutzbares Flächenangebot in einem reinen, rund 200 Meter langen Bürohaus mit einer attraktiv gestalteten Umgebung. Mit der horizontalen Anordnung der äusseren Gebäudeebenen und der dreifachen vertikalen Erschliessung der einzelnen Stockwerke ermöglicht das sanierte Ambassador House eine Vielzahl von Unterteilungsvarianten. Das umfangreiche Raumangebot mit Geschossflächen von 7'000 m² sowie einem qualitativ hochstehenden Grundausbau erlaubt den künftigen Mietern eine flexible Organisation ihrer Räume.

Vielseitig und anpassungsfähig: Mit der horizontalen Anordnung der äusseren Gebäudeebenen und der dreifachen vertikalen Erschliessung der einzelnen Stockwerke ermöglicht das Ambassador House eine Vielzahl attraktiver Unterteilungsvarianten.

Alles wird möglich sein, von Einzelbüros über eine offene Büro- bzw. Kommunikationsstruktur bis hin zur gemischten Anordnung der Arbeitsplätze. Ab Herbst 2016 stehen damit rund 50'000 m^2 Mietfläche für Büros, 11'000 m^2 Lagerraum sowie 1'140 Parkplätze zur Verfügung.

Eine sorgfältige Stärken-Schwächen-Analyse der Gebäudestruktur und zonenrechtliche Rahmenbedingungen auf der einen Seite sowie eine vertiefte Marktanalyse auf der anderen Seite waren Grundlagen für den Entscheid dieser künftigen Nutzung. Ein Entscheid, der auch die Möglichkeit bietet, die in die Jahre gekommene Liegenschaft umfassend zu erneuern und zu optimieren. Aufgrund der Eingriffstiefe ist die Sanierung bei Leerstand wesentlich effizienter und einfacher.

Die Wiedervermietung läuft über CBRE (Zürich), und der Vermarktungsstart ist erfolgt. Erste Verhandlungen mit Interessenten sind bereits angelaufen. Kernzielgruppen sind vor allem Mieter, die grosse Flächen benötigen, beispielsweise aus dem Bereich Bildung, dem Gesundheitswesen oder der öffentlichen Verwaltung. Eine weitere wesentliche Zielgruppe bilden aufgrund des attraktiven Standorts und des LEED-Labels aber natürlich auch nationale und international tätige Firmen und Konzerne.

Kennzahlen aus dem Factsheet vom 29. März 2013

Ende des Geschäftsjahres	30. September
Fondsvermögen (in Mio. CHF)	1'394.50
Anlagevermögen (in Mio. CHF)	1'881.71
Emissionsdatum	27.10.1954
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) in %	0.70

Quelle: Factsheet per 29. März 2013, Credit Suisse AG
Aktuelle Kennzahlen und Performanceangaben unter → credit-suisse.com/ch/realestate

RADHIA RÜTTIMANN
Fondsmanagerin CS REF Interswiss
→ Betriebswirtschafterin HF
→ MAS Real Estate Management HWZ
→ Seit 2004 beim Real Estate Asset Management der Credit Suisse
→ **radhia.ruettimann@credit-suisse.com**

CS REF Global

Der CS REF Global ist seit 29. November 2011 an der SIX Swiss Exchange kotiert und der erste Schweizer Immobilienfonds, der diversifiziert ausserhalb der Schweiz investiert. Ein Rückblick auf das erste Geschäftsjahr.

Der CS REF Global ist der erste börsenkotierte Schweizer Immobilienfonds, der den Anlegern Zugang zu einem diversifizierten Portfolio internationaler Immobilienanlagen erschliesst. Der Fonds richtet sich an private und institutionelle Investoren. Für private Anleger gab es bislang keine gleichwertige Anlageform. Das Anlageziel des Immobilienfonds besteht darin, durch ein international diversifiziertes Immobilienportfolio sowohl ein kontinuierliches Kapitalwachstum zu erreichen als auch eine regelmässige, angemessene Ertragsausschüttung sicherzustellen. Der Fonds investiert in Nord-, Mittel- und Südamerika sowie in Asien und Europa (exklusive Schweiz). Die Investitionen erfolgen in kommerzielle Liegenschaften an sehr guter Lage in Metropolen und mit stabilen Erträgen.

Rückblick auf das erste Geschäftsjahr

Der erste Rückblick auf den seit Ende November 2011 kotierten Immobilienfonds fällt in Bezug auf alle wichtigen Kennzahlen und Entwicklungen erfreulich und vielversprechend aus. Per Ende 2012 verfügte der CS REF Global bei einem Fremdkapitalanteil von ca. 27 % und einem Agio von 5,4 % über ein vollinvestiertes, global diversifiziertes Portfolio auf vier Kontinenten mit einer sehr tiefen Mietzinsausfallquote von 0,3 %. Bereits im ersten Geschäftsjahr entwickelte sich der Kurs positiv und stieg um 3,9 %, von CHF 100 auf CHF 103.90. Zudem erwirtschaftete der Fonds eine Ausschüttung pro Anteilschein von CHF 1.80. Dabei waren die vorhandenen Währungsrisiken während des gesamten Geschäftsjahres durch Hedging mehrheitlich abgesichert. Für die Sicherstellung des weiteren Wachstums und für den künftigen Ausbau der geografischen Diversifikation prüft der CS REF Global eine Kapitalerhöhung.

Das 1972 erstellte und Mitte der 90er-Jahre vollständig renovierte Bürogebäude liegt im Central-Business-District von Perth.

Nach 14 Monaten bereits ein wirklich globales Portfolio: Von Tokio über Perth nach München, Rotterdam, Leeds und Houston bis Santiago de Chile

Der Aufbau und die Entwicklung des Portfolios entwickelten sich gemäss der definierten strategischen Allokation: Die Hauptnutzung betrifft die Bereiche Büro- und Verkaufsflächen, Nebennutzungen ergeben sich bei Parkings, Gastronomie und Lager. Alle neu akquirierten Liegenschaften mit einem kumulierten Verkehrswert von CHF 309,9 Mio. liegen in den Zielgebieten Nord- und Südamerika, Europa (exklusive Schweiz) und Asien-Pazifik, die jeweils ein Drittel des Fondsvermögens ausmachen. Bei der Auswahl dieser Objekte wurde ein klarer Fokus auf Länder mit hoher Markttransparenz, Marktliquidität und Rechtssicherheit gelegt und innerhalb dieser Regionen jeweils in erster Linie auf führende Wirtschaftszentren und deren Central-Business-Districts (CBD) sowie auf ähnlich gute Lagen. Diese konsequente Ausrichtung wird sich auch für die nächsten Zukäufe nicht verändern. Alle sechs im Jahr 2012 erworbenen Immobilien, aber auch die letzte Akquisition eines Bürogebäudes in Santiago de Chile im laufenden Geschäftsjahr zeichnen sich zudem durch hohe bauliche und architektonische Qualität aus. Durch den durchweg hohen Vermietungsgrad und aufgrund der bonitätsstarken Mieter sollte sich mit allen Objekten die angestrebte mittel- bis langfristige Ertragsstabilität realisieren lassen. Damit besteht das Portfolio per April 2013 aus folgenden Immobilien:

Karlshöfe in München, Deutschland

Ein 2005 erbautes, achtgeschossiges Bürohaus an der Karlsstrasse, ca. 5 Gehminuten vom Münchner Hauptbahnhof entfernt, mit einer vermietbaren Fläche von ca. 11'500 m^2.

Port City III in Rotterdam, Niederlande

Ein 2011 erbautes, achtgeschossiges Bürohaus im Rotterdamer Waalhaven, dem grössten Seehafen Europas, mit einer vermietbaren Fläche von ca. 6'900 m^2. Hauptmieter ist die Argos North Sea Group, einer der am schnellsten wachsenden Ölhandelskonzerne Europas, mit einem Mietvertrag bis 2023.

Princes Exchange in Leeds, Grossbritannien

Ein 1999 erbautes, achtgeschossiges Bürohaus im Zentrum von Leeds, direkt neben dem Hauptbahnhof, mit einer vermietbaren Fläche von ca. 10'100 m^2. Hauptmieter ist DLA Piper, eine der grössten weltweit tätigen Anwaltskanzleien, mit einem Mietvertrag bis 2019.

Historische Renditeangaben und Finanzmarktszenarien sind keine Garantie für laufende und zukünftige Ergebnisse.

Das Edificio Ombú in Santiago de Chile steht an einer sehr attraktiven Lage gegenüber dem Parque Andrés Bello und ist umgeben von einer grossen Anzahl führender Dienstleistungsbetriebe sowie der nötigen Infrastruktur, die die Qualität und den Mehrwert eines 1-A-Business-Centers ausmachen.

J4, Shibuya-ku, Tokio, Japan

Das Geschäftshaus J4 befindet sich in der Nähe der Omotesando, einer der beliebtesten Einkaufsstrassen im Zentrum Tokios. Das 2012 erstellte Gebäude verfügt über eine Gesamtfläche von rund 2'700 m^2 und ist bis 2027 an Escrit Inc vermietet.

45 St Georges Terrace, Perth, Australien

Die Büroliegenschaft St Georges Terrace befindet sich im Finanzdistrikt von Perth. Die Liegenschaft umfasst rund 10'800 m^2 Mietfläche. Hauptmieter ist WorleyParsons, ein grosser australischer Dienstleister im Bereich Energie und Rohstoffe.

777 Post Oak Boulevard, Houston, USA

Die voll vermietete Liegenschaft am Post Oak Boulevard liegt im Galleria-Distrikt, der als eines der begehrtesten Geschäftsviertel Houstons gilt. Das neungeschossige Gebäude wurde 1973 erstellt und 1998 umfassend saniert, und es wird professionell unterhalten. Die Liegenschaft wurde mit dem Energy-Star-Label für betriebliche Effizienz ausgezeichnet.

Edificio Ombú, Santiago, Chile

Die 2012 erstellte Geschäftsliegenschaft Ombú liegt an sehr guter Lage in Santiago de Chile im zentralen Bezirk Providencia, zwischen dem historischen Stadtzentrum und dem modernen Wirtschaftsbezirk Las Condes. Die Lage des Gebäudes zeichnet sich durch eine sehr schöne, unverbaubare Sicht auf den Fluss Mapucho aus. Die Liegenschaft besteht aus zehn Geschossen und umfasst rund 3'800 m^2 Büro- und Retailfläche. Die Immobilie wurde bereits zu drei Vierteln an renommierte Unternehmen vermietet. Die Mieterstruktur zeichnet sich durch eine Mischung aus multinationalen Grosskonzernen und lokalen Dienstleistungsunternehmen aus. Hauptmieter ist Philips. Chile befindet sich in einer ausgezeichneten Wirtschaftslage, 2012 hat das Land ein Wachstum von 5,3 % erreicht. Gemessen am Pro-Kopf-Einkommen, ist Chile das reichste Land Lateinamerikas. Chile verfügt über die grössten bekannten Kupfervorkommen der Welt (ca. 40 %) und ist der weltgrösste Kupferexporteur.

Kennzahlen aus dem Factsheet vom 28. Februar 2013

Ende des Geschäftsjahres	31. Dezember
Fondsvermögen (in Mio. CHF)	227.50
Anlagevermögen (in Mio. CHF)	344.72
Emissionsdatum	29.11.2011
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) in %	0.72

Quelle: Factsheet per 28. Februar, Credit Suisse AG
Aktuelle Kennzahlen und Performanceangaben unter → credit-suisse.com/ch/realestate

FRANCISCA FARINA FISCHER
Fondsmanagerin CS REF Global
→ MSc ETH Zürich in Architektur
→ Seit 2006 beim Real Estate Asset Management der Credit Suisse

→ **francisca.farinafischer@credit-suisse.com**

CS REF LivingPlus

Eigentümer und Betreiber des Viersternehotels Park-Hotel Bad Zurzach investieren gemeinsam rund CHF 10 Mio. in eine erfolgreiche und nachhaltige Zukunft. Die erste Umbauetappe wurde im Spätherbst 2012 abgeschlossen.

Schrittweise Erneuerung des Park-Hotel Bad Zurzach

Seit dem Herbst 2012 zeigt sich das mit Abstand grösste Hotel im Aargau dank der abgeschlossenen Fassadensanierung und der frischen Farben in einem neuen Kleid und mit mediterranem Flair. Dieser Teil der Erneuerung wurde durch den CS REF LivingPlus, seit 2008 Eigentümer des Hotels, bestritten. Bei der ersten grossen Sanierung seit der Eröffnung des Park-Hotel Bad Zurzach am 1. Februar 1987 wurde auch in den Innenbereich investiert. So wurden bereits 52 Doppelzimmer und 4 Junior-Suiten in zwei der vier Gebäudetrakte komplett erneuert. Die grosszügigen und modernen Zimmer präsentieren sich nun in warmen Erdtönen und mit zeitgemässem Komfort. Auch im laufenden Jahr wird die schrittweise Erneuerung der gesamthaft 170 Gästezimmer und 13 Junior-Suiten in den zwei noch verbleibenden Gebäudetrakten konsequent fortgesetzt. Damit wurde seit 2005 mit der bereits abgeschlossenen Heizungssanierung, der Erneuerung der Lift- und Brandmeldeanlagen, der Wasseraufbereitung sowie der Parkanlage und Gartenterrasse in den langfristigen Erfolg des Park-Hotel Bad Zurzach investiert.

Die Sanierung der Fassaden und der Aussenanlagen sowie die neue, hochwertige Möblierung und anspruchsvolle Gestaltung der Gästezimmer als Schlüssel für eine gemeinsame und erfolgreiche Zukunft.

Einmalig in der Schweiz

Auch 25 Jahre nach der Eröffnung bleibt das Park-Hotel Bad Zurzach seinem erfolgreichen Konzept als erstes und einziges Med-Hotel in der Schweiz verpflichtet. Med-Hotel heisst, dass mit der Schulthess Klinik im Trakt D des gepflegten Viersternehotels eine Akutklinik in das Hotel integriert ist. Damit bietet das Park-Hotel Bad Zurzach für die Erholung nach einem operativen Eingriff oder nach einem Spitalaufenthalt sowie zur präventiven Gesundheitsvorsorge einen exklusiven, umfassenden 4-Sterne-Verwöhnservice, erstklassige medizinische Betreuung mit Gesundheitsfachpersonal und stationären Ärzten sowie ein ganzheitliches Wellness- und Gesundheitsangebot. Dieses wegweisende Modell des «easy hospital» soll früher oder später hoffentlich auf andere Hotels und Spitäler ausgeweitet werden.

Kennzahlen aus dem Factsheet vom 29. März 2013

Ende des Geschäftsjahres	31. Dezember
Fondsvermögen (in Mio. CHF)	1'758.40
Anlagevermögen (in Mio. CHF)	2'258.90
Emissionsdatum	05.12.2007
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) in %	0.67

Quelle: Factsheet per 29. März 2013, Credit Suisse AG
Aktuelle Kennzahlen und Performanceangaben unter → credit-suisse.com/ch/realestate

Nach 25 Jahren erfolgreichen Betriebs gilt die Wirksamkeit und die Qualität der Idee als bewiesen. So gibt es Fachpersonen, die überzeugt sind, dass sich mit diesem Modell knapp die Hälfte der postoperativen Kosten sparen liesse. Schweizweit gesehen, wären dies Milliarden, auch weil zum Beispiel Neuinvestitionen für die Bereitstellung von Betten und den Unterhalt nicht anfallen würden.

Dieses einmalige Angebot, zusammen mit einem überdurchschnittlichen und persönlichen Service, entspricht zweifellos den Erwartungen einer anspruchsvollen Klientel. So gehören seit vielen Jahren auch Spitzensportler wie zum Beispiel die U-21- oder die Damennationalmannschaft im Fussball zu den zufriedenen Gästen.

Sanierung bei laufendem Hotelbetrieb

Die nun abgeschlossene, aufwendige Sanierung erfolgte bei normalem Hotel- und Pflegebetrieb. Diese aussergewöhnliche Herausforderung haben sowohl die Hotelleitung und die Mitarbeitenden als auch das Gesundheitspersonal mit Bravour gemeistert. Doch auch die sorgfältige Planung sowie die präzisen und schonenden Arbeiten der Bauspezialisten haben es ermöglicht, dass der Umsatz 2012 trotz des tiefen CHF-EUR-Wechselkurses und der anspruchsvollen Bauarbeiten auf Vorjahresniveau gehalten werden konnte.

ADRIAN LEHMANN
Fondsmanager CS REF LivingPlus
→ Dipl. Architekt HTL/STV
→ Seit 2002 Fondsmanager beim Real Estate Asset Management der Credit Suisse

→ **adrian.lehmann@credit-suisse.com**

Im Interview: Fredy Bühler und Ralph Möller

Wie saniert man ein Hotel bei Vollbetrieb, und wie sieht die Zukunft des ersten und einzigen Med-Hotels in der Schweiz aus?

NOVUM: 25 Jahre Park-Hotel Bad Zurzach: Was macht Ihrer Ansicht nach den Erfolg über eine solch lange Zeitspanne aus?
Wir denken, unsere ursprüngliche Idee eines Med-Hotels, der Verschmelzung von anspruchsvoller Hotellerie mit einer Akutabteilung, war bereits damals wegweisend. Im Umfeld der laufend steigenden Gesundheitskosten und der vielen Herausforderungen für Tourismusstandorte wie Bad Zurzach ist sie heute unserer Meinung nach aber noch viel überzeugender. Die vielen Vorteile und langfristig positiven Ergebnisse für die Gäste, aber auch für unseren Partner, die Schulthess Klinik, für den Kur- und Badestandort Bad Zurzach und nicht zuletzt eben auch für die Eigentümer und Betreiber des Park-Hotel Bad Zurzach aufzuzählen, würde den Rahmen dieses Interviews bei Weitem sprengen. Am besten kommen Sie selbst einmal als Gast vorbei und lassen sich bei uns verwöhnen und von unserem Konzept überzeugen.

«Das Park-Hotel Bad Zurzach ist und bleibt ein echtes Win-win-Modell: für die Gäste und Patienten, für Bad Zurzach sowie für die Betreiber und Investoren.»

Welche Rolle spielte dabei die enge Zusammenarbeit mit der Schulthess Klinik?
Die Partnerschaft mit der Schulthess Klinik war von Beginn an visionär und ein Glücksfall – und sie ist es auch 25 Jahre später noch, wahrscheinlich mehr denn je. Man würde das heute wohl als echtes Win-win-Modell, als Erfolgsmodell, bezeichnen. Um die Idee damals umzusetzen, genügten einige wenige Unterlagen und Abmachungen per Handschlag unter Partnern – keine grossen Vertragswerke und noch mehr Abklärungen, dafür viel Weitsicht, Vertrauen und echtes Unternehmertum. Das wäre heute wohl nicht mehr so einfach umsetzbar. Wir können uns also in jeder Beziehung keinen besseren Partner vorstellen.

FREDY BÜHLER UND RALPH MÖLLER
Betreiber und Hoteldirektor
Zusammen mit einem hochmotivierten Team von mehrheitlich langjährigen Mitarbeitenden seit mehr als elf Jahren gemeinsam erfolgreich.

Park-Hotel Bad Zurzach
Badstrasse 44, CH-5330 Bad Zurzach
Telefon: +41 56 269 88 11
→ **www.park-hotel-zurzach.ch**

Muss das Konzept für die Zukunft angepasst werden? Welche Pläne haben Sie konkret?
Man kann sich immer noch verbessern und muss sein Angebot konsequent an die Anforderungen des Markts und der Gäste anpassen. Dies tun wir laufend, zuletzt durch die Ergänzung attraktiver Angebote im Kurbereich, was uns einerseits bereits neue Gäste gebracht hat und andererseits einen kleinen, aber wachsenden Beitrag an die Erträge liefert. Wer uns kennt, der weiss, dass wir immer voller neuer Ideen und Pläne sind und diese dann auch für unsere Gäste umsetzen. Das wird sich wohl nie ändern.

Wie saniert man ein Hotel mit Akutabteilung bei vollem Betrieb, ohne Gäste und Patienten zu verärgern oder sie sogar zu verlieren?
So etwas geht nur gemeinsam und dank wiederholter Extraeinsätze unseres eingespielten Teams, der langjährigen Mitarbeitenden, viel Goodwill, sehr guter und offener Kommunikation mit den Gästen sowie einer perfekten Planung. Dann kann eine solche Sanierung fast ohne Nebengeräusche erfolgreich gelingen, wie dies unsere Gäste bestätigen.

CS REF PropertyPlus

Im Herbst 2013 wird die zweite Etappe der Überbauung Seestern in Männedorf mit 27 hochwertigen Mietwohnungen (mit LIVING SERVICES), der SIS Swiss International School und verschiedenen Verkaufsflächen bezugsbereit sein.

Einzigartiges Gebäudeensemble für höchste Ansprüche
In Männedorf (ZH) wird in wenigen Monaten das im Baurecht und auf der Basis des privaten Gestaltungsplans Gerbeweg West realisierte, einzigartige Gebäudeensemble mit gemischter Nutzung und einem Investitionsvolumen von CHF 48,9 Mio. fertiggestellt werden. Das Objekt liegt drei Gehminuten vom Bahnhof Uetikon am Zürichsee entfernt. Die Stadt Zürich ist mit dem Auto oder der S-Bahn in knapp 20 Minuten erreichbar.

Seit Baubeginn im Juli 2011 entstehen im nördlichen Teil ein kubischer Schulbau mit drei Obergeschossen und im südlichen Teil drei Wohngebäude, die mit einer zweigeschossigen Unterniveaugarage und dem Erdgeschosssockel mit Verkaufsläden verbunden sind. Das gesamte Neubauprojekt zeichnet sich durchgängig durch anspruchsvolle und wertige Architektur der SAM Architekten und Partner AG aus und wird vollständig im zertifizierten Minergie-/greenproperty-Silber-Standard realisiert.

Derzeit entstehen in unmittelbarer Seenähe an leicht erhöhter Lage attraktive und grosszügige 2,5-, 3,5-, 4,5- und 5,5-Zimmer-Mietwohnungen, bei denen Küche, Essplatz und Wohnzimmer eine zusammenhängende Raumabfolge bilden. Alle Wohnungen werden per Lift erreichbar sein, und viele Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss werden über Seesicht verfügen. Der hochstehende Ausbau mit elegantem Eichenparkett in den Wohn- und Schlafräumen, modernen und wertigen Küchen mit energiesparenden Apparaten sowie eleganten Badezimmern und Armaturen wird allen Wohnungen einen ganz besonderen Touch verleihen. Mit LIVING SERVICES wird den Wohnungsmietern zudem ein Dienstleistungspaket angeboten, das sie nach Lust und Laune für ihre Zwecke nutzen können. Es reicht vom einfachen Reinigungsservice bis zum vertrauensvollen «Ferienservice».

«Der erstklassige Standort mit einzigartigem Charakter ist wie geschaffen für unsere hohen Ansprüche.»

Ivo Müller, Division Manager Schools with Kindergarten and Primary SIS Swiss International School
→ ivo.mueller@swissinternationalschool.ch
→ www.swissinternationalschool.ch

Die perfekte Verbindung von Tradition und Moderne
Die Villa Silvia und die Remise, beide denkmalgeschützt, wurden bereits vor dem Kauf umgebaut und von der SIS Swiss International School bezogen. Die SIS betreibt private Ganztagesschulen in der Schweiz (seit 1999), in Deutschland (seit 2008) und in Brasilien (seit 2009) und ist ein Gemeinschaftsunternehmen der Kalaidos Bildungsgruppe Schweiz und der Klett Gruppe. Mit durchgängig zweisprachigem Unterricht und Schulalltag in Deutsch und Englisch sowie schweizerischen (bilinguale Matura) und internationalen (International Baccalaureate, IB) Bildungsabschlüssen richtet sich die SIS an einheimische ebenso wie an international mobile Familien. Der Standort am rechten Zürichseeufer ergänzt die Schulen im Grossraum Zürich perfekt und erschliesst ein neues, attraktives Einzugsgebiet zwischen Rapperswil und Herrliberg.

Das Projekt wird im zertifizierten Minergie-/greenproperty-Silber-Standard realisiert, die Wärmeleistung wird über die EKZ (Fernwärme) bezogen.

Alle grosszügig konzipierten Wohnungen werden bequem per Lift erreichbar sein und ab dem 1. OG sogar teilweise über Seesicht verfügen.

Eine perfekte Mischung aus anspruchsvoller Architektur und funktionalem Design für die Schul- und Klassenräume der SIS in Männedorf.

Pünktlich zum Schuljahresbeginn im Spätsommer 2012 konnte in der Überbauung Seestern bereits die erste Phase abgeschlossen werden. Sie umfasste den Bau eines Schulhauses mit einer Mietfläche von 2'780 m^2. Am 24. August 2012 wurden die modernen Klassenzimmer im Rahmen eines kleinen Einweihungsapéros der SIS Swiss International School eröffnet.

Zudem hat ein schrittweiser Einzug in mehreren Etappen den Plänen der SIS genau entsprochen. Den Anfang machten die Villa Silvia und die Remise, wo die Verwaltung, der Kindergarten und die 1./2./3. Klasse untergebracht waren. Mit dem Bezug des viergeschossigen Neubaus kamen die zusätzlichen Schulstufen 4./5./6. Klasse und natürlich auch einige neue Schülerinnen und Schüler dazu. Die Verwaltung befindet sich im Erdgeschoss der Villa Silvia, der ganze Kindergarten in der Remise, und die Schülerinnen und Schüler sind im neuen Schulhaus untergebracht. Insgesamt ist die SIS Männedorf mittelfristig für 150 bis 180 Schüler ausgelegt; grösser soll der Standort nicht werden.

Verkaufsflächen mit ALDI und Fressnapf

Zusätzlich zur Schule und den hochwertigen Wohnungen entstehen im Erdgeschoss Verkaufsflächen von 2'055 m^2. Als Mieter stehen bereits seit längerem ALDI SUISSE AG und Fressnapf Schweiz AG fest. Beide möchten mit diesem Standort von der guten Lage und Erreichbarkeit des rechten Zürichseeufers profitieren.

Weitere Angaben zur attraktiven Überbauung finden Sie unter
→ **www.seestern-maennedorf.ch**

Kennzahlen aus dem Factsheet vom 29. März 2013

Ende des Geschäftsjahres	31. Dezember
Fondsvermögen (in Mio. CHF)	1'004.40
Anlagevermögen (in Mio. CHF)	1'279.19
Emissionsdatum	01.12.2004
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) in %	0.67

Quellen: Factsheet per 29. März 2013, Credit Suisse AG
Aktuelle Kennzahlen und Performanceangaben unter → credit-suisse.com/ch/realestate

URS FREY
Fondsmanager CS REF PropertyPlus
→ MAS Immobilienmanagement, Hochschule Luzern
→ Seit 2013 Fondsmanager beim Real Estate Asset Management der Credit Suisse
→ **urs.frey@credit-suisse.com**

CS REF Hospitality

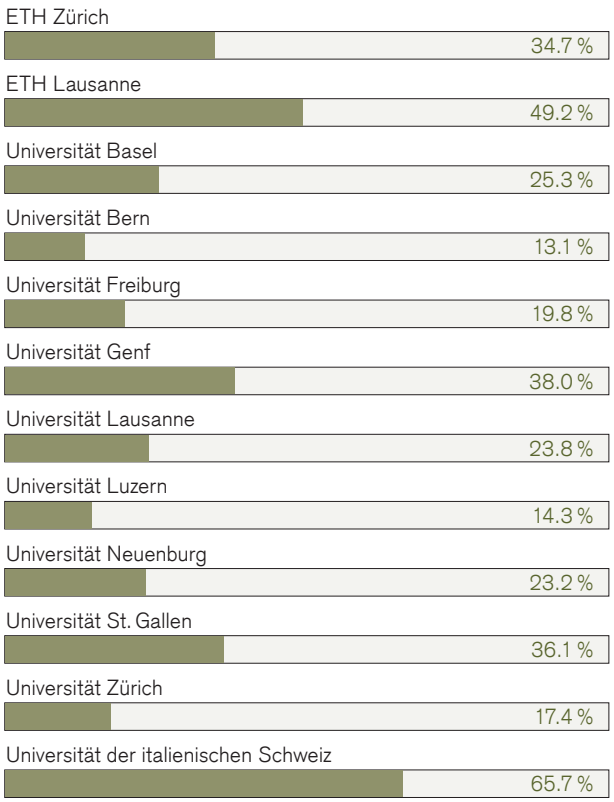
Mit dem Kauf der beiden attraktiven Campusliegenschaften in Winterthur (ZH) und in Brig (VS) wurde der mit rund 16 % zweitwichtigste Bereich des Portfolios weiter gestärkt.

Immer mehr Studierende in der Schweiz

In der Schweiz wächst die Zahl der Studierenden kontinuierlich. Gemäss Bundesamt für Statistik (BFS) erhöht sich die Anzahl Studierender bis 2015 im Durchschnitt um rund 2,5 % pro Jahr, danach bis 2021 um ca. 1 %. An den Schweizer Hochschulen wird in zehn Jahren mit insgesamt 250'000 Studierenden gerechnet. An den Fachhochschulen (FH) wird für den gleichen Zeitraum mit jeweils ca. 3 % eine leicht höhere Zunahme erwartet. Am stärksten wachsen werden voraussichtlich die Pädagogischen Hochschulen (PH) mit über 4 %. Halbprivate oder private Bildungsinstitutionen in der ganzen Schweiz wie zum Beispiel renommierte Hotelfachschulen, Internate und Spezialschulen geniessen weiterhin einen aussergewöhnlich hohen Stellenwert und üben auch in den kommenden Jahren vor allem auf Studierende aus dem Ausland eine hohe Anziehungskraft aus. Übertritte in Hochschulen und eine zunehmende Internationalisierung der Schweizer Hochschulen auf den meisten Studienstufen sind Aspekte, die das Wachstum weiter beschleunigen können.

Der zunehmende Anteil ausländischer Studierender an Schweizer Universitäten bringt mehr internationale Talente ins Land. Neben der sehr hohen Qualität der Bildungsinstitute, der Lehrgänge und -personen und dem sehr stabilen und sicheren Lebens- und Studienumfeld spielen sicher auch die relativ niedrigen Studiengebühren eine wichtige Rolle. Topuniversitäten platzen angesichts des Zustroms aus allen Nähten und brauchen eine bessere Infrastruktur.

Anteil ausländischer Studierender



Quelle: BFS, Studierende an den universitären Hochschulen 2010/11

Nachfrage nach Studentenwohnraum steigt

Es sind also unterschiedliche Faktoren, die dazu führen, dass eine immer grössere Nachfrage nach hochwertigen Schul- und Weiterbildungsimmobilien sowie nach Studentenwohnungen besteht. Dies ist besonders in und um die grossen Universitätsstädte Zürich, Bern, Lausanne, Basel und Freiburg der Fall. Zürich und Genf sind in Bezug auf die Wohnkosten die mit Abstand teuersten Standorte. Gemäss einer Studie des BFS aus dem Jahr 2009 betrug die durchschnittliche Monatsmiete für ein WG-Zimmer in diesen Städten schon vor vier Jahren mehr als CHF 600. Wohnen in der Deutschschweiz lediglich ein Drittel der Studierenden mit Schweizer Wohnsitz noch bei den Eltern, sind es in der Westschweiz und im Tessin fast die Hälfte.

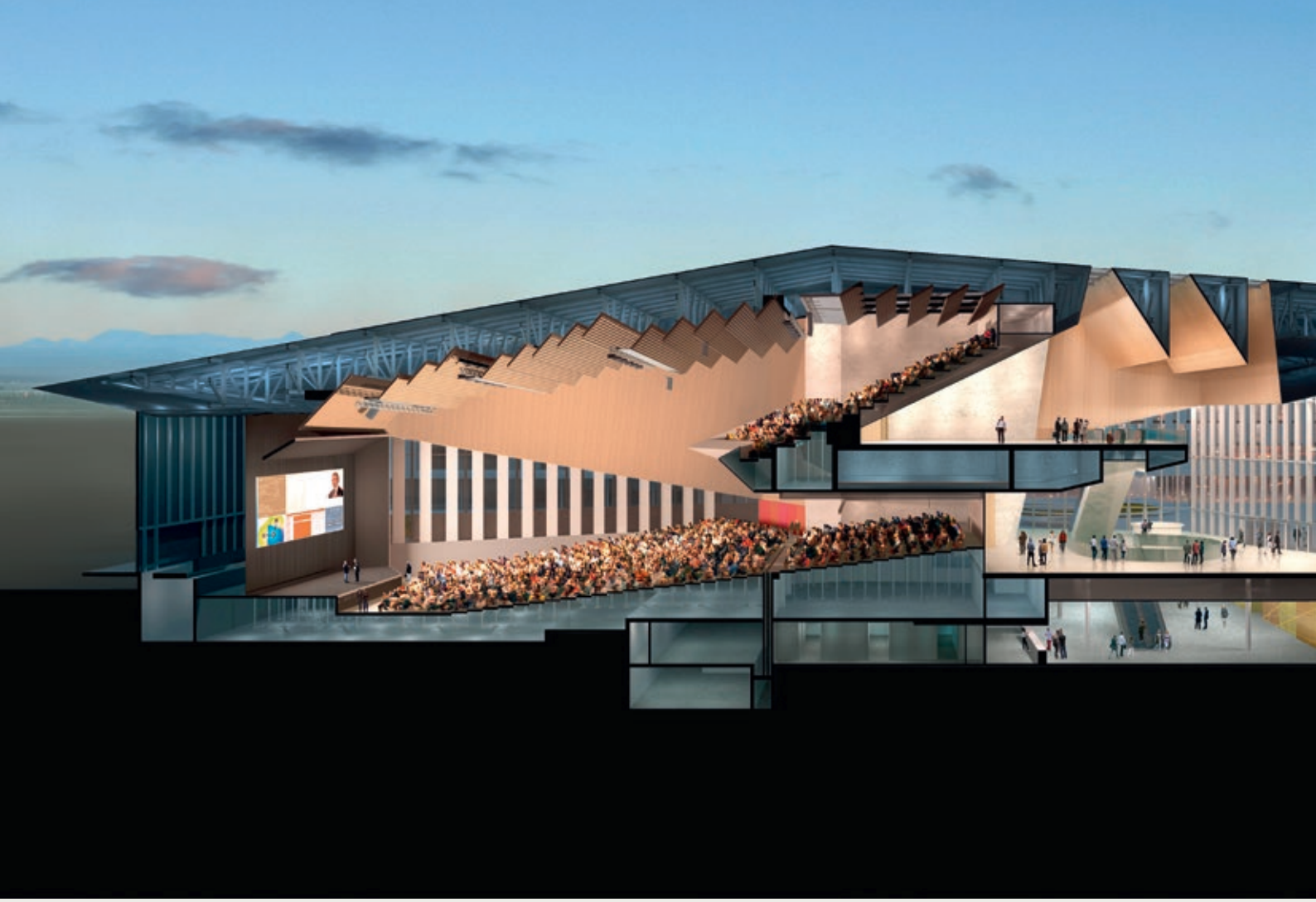
«Investitionen in Campusimmobilien sind eine Investition in die Zukunft.»

Lucas Meier, Fondsmanager CS REF Hospitality

Für immer mehr ausländische Studierende wird die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt zunehmend zur Belastung, und die Nachfrage nach Wohnraum, zum Beispiel in Studentenwohnheimen, steigt. Investitionen in diesem Bereich sind deshalb nachhaltig und für den Bildungsplatz Schweiz sehr wichtig.

Die Finanzierung von Campusimmobilien

Die finanziellen Mittel für neue Campusliegenschaften kommen von den Kantonen, dem Bund, sogenannten PPP-Modellen (Public Private Partnership) oder privaten Investoren. PPP-Modelle und durch private Investoren finanzierte Projekte werden immer beliebter. Die Vorteile überzeugen: Die Verzinsung bei PPP-Modellen ist weniger hoch, da die Schulgelder und damit auch die Einnahmen durch die Kantone bzw. den Bund festgelegt werden. Die Verzinsung bei privaten Institutionen hingegen ist attraktiver, da das Erwirtschaften von Erträgen bei den Instituten im Vordergrund steht. Wegweisende Beispiele für erfolgreiche PPP-Modelle sind die City Halle in Winterthur (Bericht auf der Seite 22) oder auch die EPFL in



Ein herausragendes Projekt im PPP-Modell: Im Herbst 2013 erfolgt die erste Teileröffnung des Campus der EPFL in Lausanne.

Lausanne. Im Bereich private Projekte sind dies beispielsweise die Hotelfachschulen in Montreux, Leysin und Neuchâtel.

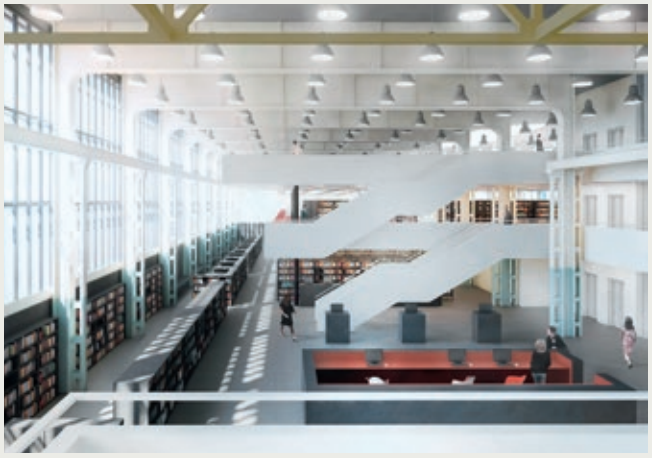
Mietvertragliche Komponenten bei Campusimmobilien
Campusliegenschaften werden in der Regel für 15 bis 20 Jahre vermietet und sind zu 100 % indexiert. Zusätzlich sind die Mietverträge über eine sechsmonatige Garantie abgesichert. Investitionen in Campusliegenschaften werden normalerweise wie diejenigen eines Geschäftshausmietvertrags gelöst: Dach und Fach (Fassade, Dach, Fenster, Aussentüren und zum Teil technische Anlagen wie Heizung und Sanitäranlagen inklusive Verteilernetz) gehen zulasten des Eigentümers. Unterhalt, Instandsetzung und Ersatz des Innenausbaus gehen zulasten des Mieters. Der Mieter wird zudem vertraglich angehalten, einen geeigneten Rückstellungsfonds zu bilden, damit die Immobilie jederzeit optimal unterhalten ist.

In einigen Fällen ist es auch sinnvoll, die Möglichkeit eines sogenannten Triple-Net-Vertrags in Betracht zu ziehen. In einem solchen Vertrag übernimmt der Mieter alle Kosten ausser denjenigen der Gebäudeversicherung. Unterhalt, Instandsetzung und Ersatzinvestitionen für die gesamte Liegenschaft erfolgen durch den Mieter. Das Objekt wird jährlich von der Eigentümerschaft besucht. Dabei wird geprüft, ob entsprechende Investitionen gemäss einem gemeinsam erarbeiteten Investitionsbudget sachgerecht ausgeführt wurden.

Investitionen in Campusliegenschaften sind nachhaltige und interessante Anlagen. Ein gutes PPP-Modell entspricht dabei der Sicherheit einer Schweizer Staatsanleihe, ermöglicht aber eine wesentlich höhere Rendite. Im Vergleich zu anderen Immobilieninvestitionen generieren Investitionen in Campusliegenschaften unter Umständen etwas tiefere Einnahmen, sind dafür aber umso sicherer, was die langfristige Risikobeurteilung angeht.

Akquisition Campusliegenschaft City Halle in Winterthur
Der CS REF Hospitality hat im Dezember 2012 die Winterthurer City Halle, eine denkmalgeschützte Industriehalle auf dem Sulzerareal Werk 1, für den Preis von CHF 50 Mio. übernommen. Die City Halle wird bis im Sommer 2014 zur neuen Hauptbibliothek der Zürcher Fachhochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW) umgebaut.

Bis 2025 will der Kanton CHF 500 Mio. in den Hochschulstandort Winterthur investieren und damit auf die erhöhte Nachfrage reagieren. Die ZHAW rechnet für ihren Hauptstandort in Winterthur bis 2016 mit mehr als 9'000 Studierenden. Laut ZHAW-Rektor Jean-Marc Piveteau wächst der Flächenbedarf für Lehre und Forschung jährlich in der Grössenordnung eines Fussballfelds. Der CS REF Hospitality investiert in die City Halle und baut nach Plänen der Winterthurer P&B Partner Architekten AG einen Teil der denkmalgeschützten Industriehallen zur neuen Hauptbibliothek der ZHAW um. Die neue Bibliothek wird Minergie-Anforderungen erfüllen und trotzdem die historisch wertvolle Bausubstanz dieses Industriedenkmals erhalten. Planungsgrundlage aller Bauten im neuen Stadtteil Werk 1 bildet der SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040), mit dem die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft umgesetzt werden.



Blick ins Erdgeschoss der beeindruckenden künftigen Bibliothek der ZHAW.

Kennzahlen aus dem Factsheet vom 29. März 2013

Ende des Geschäftsjahres	31. Dezember
Fondsvermögen (in Mio. CHF)	904.20
Anlagevermögen (in Mio. CHF)	1'240.57
Emissionsdatum	25.11.2010
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) in %	0.62

Quelle: Factsheet per 29. März 2013, Credit Suisse AG
Aktuelle Kennzahlen und Performanceangaben unter → credit-suisse.com/ch/realestate

Kauf eines Studentenwohnheims in Brig
Im Februar 2013 wurde im Bereich Campusliegenschaften das Studentenwohnheim von den César Ritz Colleges Switzerland übernommen. Der Kaufpreis betrug CHF 14,4 Mio. Die Hotelfachschule der César Ritz Colleges Switzerland in Brig erfreut sich seit vielen Jahren sehr grosser Beliebtheit. Im letzten Jahr haben sich über alle Trimester zusammengezählt mehr als 1'200 Studierende eingeschrieben. Für diese meist internationalen Studierenden wurde 2008 auf einem Baurechtsgrundstück in ca. 200 Meter Sichtdistanz zum Campus ein Wohnheim mit einer Mietfläche von ca. 5'300 m^2 erstellt. Das Wohnheim verfügt über eine solide Bausubstanz; die Wärmeerzeugung der Immobile wird über Fernwärme sichergestellt.

Die Hotelfachschule und das Studentenwohnheim werden durch die Swiss Education Group geführt, die drei weitere Hotelfachschulen mit Campus in Caux/Montreux, Leysin und Neuchâtel betreibt und mit dem Real Estate Asset Management der Credit Suisse bereits eine sehr gute Partnerschaft pflegt. Der CS REF Hospitality ist von der Nachhaltigkeit dieses neuen Investments überzeugt, auch weil die Schule in Brig sowie deren Studierende und damit das Wohnheim für die Region von grosser wirtschaftlicher Bedeutung sind.

LUCAS MEIER
Fondsmanager CS REF Hospitality
→ Eidg. dipl. Hôtelier-Restaurateur HF/SHL
→ Seit 2007 beim Real Estate Asset Management der Credit Suisse

→ **lucas.meier@credit-suisse.com**

Für Studierende aus aller Welt
Das Wohnheim der César Ritz Colleges Switzerland in Brig wurde 2008 in Stahlbeton erstellt und verfügt über 317 Wohneinheiten, davon 296 1-Zimmer- und 21 2-Zimmer-Wohnungen, sowie 42 Parkplätze.

Nachhaltigkeit und Wohnqualität
Das Wohnhochhaus am Goldschlägiplatz besticht durch seine elegante und repräsentative Architektur und die nachhaltige Bauweise. Aufgrund von optimalen Tageslichtverhältnissen und schadstofffreien Innenräumen ist eine sehr gute Arbeits- und Wohnqualität garantiert.

CS REF Green Property

amRietpark, westlich des Bahnhofs Schlieren, sind das erste zertifizierte Minergie-P-ECO-Hochhaus der Schweiz mit 83 attraktiven Wohnungen sowie ein weiteres Wohngebäude mit Gewerbe- und Verkaufsflächen erstellt worden.

Neubau Goldschlägiplatz 1 und 2, Schlieren (ZH)

Der CS REF Green Property spielt bei der Entwicklung des Perimeters amRietpark in Schlieren eine zentrale Rolle und investiert CHF 44,7 Mio. in ein 15-geschossiges Gebäude, das nach Plänen des Zürcher Architekten Prof. Dietrich Schwarz gebaut wird. Von Beginn an wurde die Minergie-P-ECO- bzw. die Zertifizierung in greenproperty Gold angestrebt. Damit ist der Neubau nun auch das erste Wohnhochhaus der Schweiz in diesem Standard und unterstreicht dadurch die Pionierfunktion des Fonds als führendes Anlagegefäss für nachhaltige und zukunftsweisende Immobilien ein weiteres Mal.

Das prominente, 15-geschossige Hochhaus als selbstbewusstes Tor zum «neuen Stadtteil» Schlierens und den über 1'500 neuen Wohnungen.

Hinter den in einem hellen Farbton gehaltenen und mit zahlreichen sowie grosszügigen Fensteröffnungen versehenen Fertigteil-Elementfassaden, die in Grossformatplattenbauweise erstellt wurden, entstanden 83 unterschiedliche und attraktive Wohnungen mit einer Wohnfläche von 7'106 m^2. Einige der Wohnungen weisen eine grosszügige, 1,5-geschossige Wohnungshöhe aus. Von den oberen Geschossen ergeben sich tolle Aussichten auf das Limmattal oder die Stadt Zürich und den Alpenkranz. Die modernen, neuen Wohnungen richten sich vornehmlich an junge Familien und Singles. Unter den Pfeilerarkaden im Erdgeschoss wird sich nach der Eröffnung ein Gastronomiebetrieb etablieren und das urbane Flair des vorgelagerten Platzes unterstreichen. Für eine städtische Ambiance wird auch die angrenzende Dienstleistungs- und Wohnüberbauung sorgen. Dabei handelt es sich um ein Projekt von Halter Entwicklungen, das durch Drittinvestoren finanziert wird. Es umfasst einen Coop-Megastore sowie weitere Ladengeschäfte und Wohnungen.

* Für qualifizierte Anleger gemäss Art. 10 Abs. 3 KAG i. V. m. Art. 6 Abs. 1 KKV.

Kennzahlen aus dem Factsheet vom 29. März 2013

Ende des Geschäftsjahres	31. Dezember
Fondsvermögen (in Mio. CHF)	628.20
Anlagevermögen (in Mio. CHF)	646.28
Emissionsdatum	12.05.2009
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) in %	0.64

Quelle: Factsheet per 29. März 2013, Credit Suisse AG
Aktuelle Kennzahlen und Performanceangaben unter → credit-suisse.com/ch/realestate

Spannender Wohnungsmix an der Brandstrasse 45–49

Auf der nördlichen Seite des Wohnhochhauses realisierte der CS REF Green Property seit Juni 2011 mit Galli Rudolf Architekten und einer Anlagesumme von CHF 34,7 Mio. ein gemischt genutztes Gebäude mit 62 zukunftsweisenden Wohnungen auf sieben Obergeschossen. Auch dieses Gebäude verfügt über ein Minergie-P-ECO- bzw. greenproperty-Gold-Zertifikat. Das Wohnangebot mit einer Gesamtfläche von 4'946 m^2 weist einen spannenden Mix aus Maisonette-Einheiten, Geschosswohnungen und Wohnateliers auf. Die kommerziellen Flächen für Verkauf und Gewerbe von 2'061 m^2 wurden in einem Sockelgeschoss erstellt. Die beiden Neubauten, die im Frühjahr 2013 bezugsbereit waren, sind Teil des ehemaligen Färbi-Areals, das zusammen mit dem benachbarten Geistlich-Areal ein 124'000 m^2 umfassendes Entwicklungsgebiet bildet. Gemäss dem von Halter Entwicklungen lancierten Transformationskonzept soll hier «ein attraktives Areal mit eigener Identität und überregionaler Ausstrahlung» entstehen. Als grüne Achse des lang gezogenen Perimeters zwischen Brandstrasse und Bahngleisen dient der sich etappenweise ausdehnende Rietpark mit seinen bereits stattlichen Bäumen. Durch die Fertigstellung der Brandstrasse 45–49 findet der Park im Bereich des Baufelds A seinen Abschluss, und durch die Fertigstellung des Hochhauses wurde das «Kopfende» des Parks auf dem Färbi-Areal ebenfalls realisiert.

URS FREY
Fondsmanager CS REF Green Property
→ MAS Immobilienmanagement, Hochschule Luzern
→ Seit 2013 Fondsmanager beim Real Estate Asset Management der Credit Suisse
→ **urs.frey@credit-suisse.com**

CS 1a Immo PK**

Mit zwei umfassenden Sanierungen wurden die beiden hervorragend gelegenen Objekte an der Militärstrasse und am Stampfenbachplatz/an der Walchestrasse in Zürich nachhaltig optimiert und wieder auf ein konkurrenzfähiges Niveau gebracht.

Sanierung Militärstrasse 105/109, Zürich
Für die 1964 und 1985 erbauten Liegenschaften wurden grössere Sanierungen und Aufstockungen im Rahmen eines Projekts des Architekturbüros Ernst & Humbel, Zürich, mit einem Investitionsumfang von CHF 9,03 Mio. umgesetzt. Die Objekte, bestehend aus Wohnungen, Büros und Restaurants, sind durch eine Bushaltestelle direkt vor der Liegenschaft bestens erschlossen, liegen knapp zehn Gehminuten vom Hauptbahnhof Zürich entfernt und wurden durch die in unmittelbarer Nähe entstandene Europaallee stark aufgewertet.

An der Militärstrasse 105 wurden die 37 bestehenden Wohnungen, die seit ihrer Erstellung im Jahr 1985 nicht mehr saniert wurden und demodiert wirkten, innen und teilweise auch aussen saniert. So wurden Bäder und Küchen ersetzt und individuelle Zimmersanierungen durchgeführt, die Treppenhäuser inklusive Farb- und Beleuchtungskonzept aufgefrischt und die Aufzugsanlagen erneuert. Zudem wurden an der Fassade die Waschbetonelemente gereinigt, die Kittfugen ersetzt und alle Elemente neu imprägniert, die Balkonuntersichten gestrichen und die bestehenden Markisen durch helle Exemplare mit moderner Farbgebung ersetzt. Alle Wohnungen blieben während der Sanierung in bewohntem Zustand. Die bestehenden Archivräumlichkeiten im Dachgeschoss, die bisher ungenutzt waren, wurden zu modernen Loftwohnungen mit Loggiaeinschnitten umgebaut. Dadurch wurde die Mietfläche der Wohnungen um fast 30 % von bisher 2'659 m^2 auf neu 3'420 m^2 aufgestockt bzw. teilweise umgenutzt. Die neu 46 Wohnungen, die durch die Wincasa vermarktet werden und als grosszügige 2,5- bis 3,5-Zimmer-Wohnungen realisiert wurden, richten sich mit den 103 Parkplätzen an ein urbanes Publikum ab 30 und sind vollständig vermietet.

An der Militärstrasse 109 wurde der bisherige Mieter der Büroräume, der das oberste Geschoss belegte, in eine untere, frei werdende Etage verlegt. Somit wurde das oberste Geschoss frei und konnte zu vier neuen Wohnungen umgebaut werden. Zudem wurde ein zusätzliches Attikageschoss in einer nachhaltigen Holzkonstruktion aufgestockt, das drei der darunter liegenden Wohnungen erschliesst. Durch diese Potenzialausschöpfung konnte hochwertiger, städtischer Wohnraum mit zudem je einer grossen Terrassenfläche geschaffen werden. Für das Objekt, das auch bezüglich der Erdbebensicherheit nicht mehr den neuesten Vorschriften entsprach, wurden während der Sanierung alle angezeigten Vorkehrungen umgesetzt.

Sanierung Stampfenbachplatz 4/ Walchestrasse 17, Zürich
Für die 1924 erbaute und 1983 letztmals innensanierte Liegenschaft standen grössere Massnahmen und Aufstockungen im Rahmen eines Projekts der Gutknecht Jäger Architektur GmbH, Zürich, mit einem Investitionsumfang von CHF 9,10 Mio. an. Das Objekt mit neu 18 Wohnungen, Büro- und Verkaufsflächen sowie einer aufgestockten Gesamtmietfläche von 4'020 m^2 ist durch eine Tram- und Bushaltestelle direkt vor der Liegenschaft bestens erschlossen und liegt knapp drei Gehminuten vom Hauptbahnhof Zürich entfernt.

Die 1924 erbaute Liegenschaft mit Wohn-, Büro- und Verkaufsflächen liegt im Zentrum von Zürich.

Alle Wohnungen wurden saniert, und durch die Umnutzung des Dachgeschosses konnten zusätzlich rund 350 m^2 Wohnfläche geschaffen werden.

* Für qualifizierte Anleger gemäss Art. 10 Abs. 3 KAG i. V. m. Art. 6 Abs. 1 KKV.
** Der Anlegerkreis ist auf steuerbefreite inländische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie auf steuerbefreite inländische Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen beschränkt. Wichtige Information: Der Fonds ist zurzeit für neue Zeichnungen geschlossen. Bestehende Anleger haben weiterhin die Möglichkeit, ihre Anteile zurückzugeben.

Die neu konzipierten Wohnungen sind durch die hochwertige Materialisierung äusserst attraktiv. Dank der Lage am Stampfenbachplatz ist die Liegenschaft ideal durch Tram und Bus erschlossen.

Das Projekt gliederte sich in drei Teilbereiche. Bei der Modernisierung der Büros im Bereich Nasszellen und der Aufbereitung einer Teilfläche für die Wiedervermietung kamen alte, erhaltenswerte Parkettböden zum Vorschein, die spontan ins Projekt einbezogen und aufgefrischt bzw. erneuert wurden. Damit konnten speziell attraktive, hochwertige Flächen mit grossem architektonischem Flair realisiert und angeboten werden. Im zweiten Bereich, dem Wohnen, lag die letzte Sanierung knapp 30 Jahre zurück. Die Wohnungen wirkten demodiert, und um den langfristigen Werterhalt zu sichern, wurden die Bäder und Küchen bei sechs Wohnungen erneuert, und eine individuelle Zimmersanierung wurde durchgeführt. Im Weiteren werden die bisherigen Mansardenwohnungen zusammen mit dem bisher ungenutzten Dachgeschoss neu als Maisonettewohnungen angeboten. Durch diese Potenzialausschöpfung wurden rund 350 m^2 zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Im dritten und letzten Teilbereich wurde die Fassade aus der Zeit des Neoklassizismus inklusive Fenster umfassend erneuert.

Mit den beiden erfolgreichen Sanierungen im Zentrum von Zürich konnte das Portfolio weiter aufgewertet werden. Die positiven Feedbacks aus beiden Liegenschaften unterstreichen zudem die Richtigkeit der umgesetzten Massnahmen sowie die Attraktivität und die langfristige Konkurrenzfähigkeit beider Liegenschaften.

Kennzahlen aus dem Factsheet vom 29. März 2013

Ende des Geschäftsjahres	30. September
Fondsvermögen (in Mio. CHF)	3'065.00
Anlagevermögen (in Mio. CHF)	3'299.55
Emissionsdatum	29.10.1999
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) in %	0.58

Quelle: Factsheet per 29. März 2013, Credit Suisse AG
Aktuelle Kennzahlen und Performanceangaben unter → credit-suisse.com/ch/realestate

THOMAS VONAESCH
Fondsmanager CS 1a Immo PK
→ Fachmann im Finanz- und Rechnungswesen mit eidg. Fachausweis
→ Seit 1990 im Bereich Real Estate Fund bei der Credit Suisse
→ **thomas.vonaesch@credit-suisse.com**

CS REF International

Markteintritt in Irland mit dem Kauf einer ersten Liegenschaft in Dublin. Desinvestition mit dem Verkauf zweier Liegenschaften in Kanada und Neuseelandpremiere in Wellington.

Kauf La Touche House, Dublin, Irland
Seit dem 1. Mai 2013 gehört Irland mit dem modernen, fünfstöckigen La Touche House in Dublin zum Portfolio des CS REF International. Der Kaufpreis betrug rund EUR 35 Mio., was einer Nettoanfangsrendite von ca. 12 % entspricht. Irland ist das vierte europäische Land, in dem der CS REF International investiert. Die irische Finanzkrise zwischen 2008 und 2013 ist in grossem Mass dafür verantwortlich, dass Irland zum ersten Mal seit 1980 in eine Rezession verfiel. Irland hat sich davon noch nicht vollständig erholt, und es gilt, einige Herausforderungen zu meistern. Im Gegensatz zu allen anderen peripheren Märkten in Europa wurden die nötigen, schmerzhaften Anpassungen vorgenommen, weshalb sich die irische Volkswirtschaft bereits in einem Turnaround befindet.

Das La Touche House ist ein erstklassiges Bürogebäude mit einer sehr gut diversifizierten Mieterschaft und einem hohen architektonischen Wiedererkennungswert. Es liegt im Zentrum des IFSC (International Financial Services Centre), eines der wichtigsten Geschäftsviertel von Dublin. Das IFSC hat sich in den vergangenen Jahren als eines der führenden Finanzdienstleistungszentren in Westeuropa etabliert. Die ausgezeichnete Reputation zeigt sich auch bei den erstklassigen Firmen im IFSC: Citibank, Chase Bank, AIG, AIB und KPMG. Das IFSC ist ein lebendiges Quartier mit Bars, Cafés und Restaurants und durch die öffentlichen Verkehrsmittel bestens erschlossen. Die Liegenschaft ist vollständig vermietet. Aufgrund der aussergewöhnlich guten Lage und des hohen Standards erfreute sich das Gebäude in den vergangenen Jahren der wirtschaftlichen Stagnation einer ungebrochen hohen Attraktivität.

Die etwa 8'800 m^2 grossen Büroräumlichkeiten sind um ein zentrales Atrium mit Glasdach gruppiert und nutzen das Tageslicht optimal. Der erst kürzlich vollständig erneuerte, eindrucksvolle Eingangsbereich mit einer durchgängig besetzten Rezeption bzw. Anmeldung führt in ein Gebäude mit zeitgemässer Infrastruktur und hochwertigen Installationen auf allen Geschossen. Zudem verfügt das Gebäude über eine Tiefgarage mit 148 Stellplätzen.

Das La Touche House passt perfekt in die Investmentstrategie des CS REF International sowie in die 10 bis 20 % aktiv gemanagten Assets. Das Investment ist mittel- bis langfristig ausgelegt mit Fokus auf stabile Erträge und Potenzial für eine nachhaltige Wertsteigerung im Umfeld einer sich immer schneller erholenden irischen Wirtschaft.

Verkauf von zwei Liegenschaften in Kanada
Im Vergleich zur Situation in Irland präsentierte sich die Lage auf dem kanadischen Markt als ideal für den Verkauf von zwei Liegenschaften. Dabei handelt es sich um die Vintage Towers in Calgary, eine erstklassige Büroliegenschaft mit einer Gesamtmietfläche von 19'620 m^2, und das Bürogebäude an der Richmond Road in Ottawa mit einer Gesamtmietfläche von rund 9'800 m^2.

Der Komplex in Calgary wurde im Juni 2005 für CAD 62,1 Mio. erworben und in den vergangenen Jahren aktiv bewirtschaftet. Ende 2012 betrug der Gesamtvermietungsgrad 96 %, mit einer gewichteten mittleren Mietdauer von fünf Jahren.

Fast identisch präsentierte sich die Ausgangslage für das Bürogebäude in Ottawa, das im April 2006 für CAD 30 Mio. gekauft wurde. Die Liegenschaft war Ende 2012 zu 100 % vermietet. Das Canadian Institute for Health Information (CIHI) belegte dabei 90 % der Immobilie und verlängerte 2012 den laufenden Mietvertrag vorzeitig bis 2025. Auch diese Liegenschaft wurde seit dem Kauf systematisch bewirtschaftet und war mit dem langfristigen Vertrag sowie dem erstklassigen Mieter für einen Verkauf perfekt positioniert.

Sowohl in Ottawa als auch in Calgary stiegen die Preise für gut vermietete Central-Business-District(CBD)-Gebäude wieder auf ihre Höchststände. Die Nachfrage für Topliegenschaften ist derzeit aussergewöhnlich hoch, und eine weitere Wertsteigerung ist kaum möglich. Mit Nettoverkaufspreisen von CAD 108,8 Mio. und CAD 37,5 Mio. kapitalisierten die im Frühjahr 2013 an die Allied Properties REIT Acquisition Corporation und den Artis REIT erfolgten Verkäufe die momentane hohe Bereitschaft des Marktes.

Kauf The Vogel Building, Wellington, Neuseeland
Seit seiner Fertigstellung 1966 prägen drei wesentliche Dinge das The Vogel Building in der neuseeländischen Hauptstadt: die Nähe zum Parlament, die erstklassigen staatlichen Mieter sowie viel Kontinuität. Mit einer Mietrate von 97 % (2012) sind das Justiz- und Erziehungsministerium sowie die Accident Compensation Corporation (ACC) die wichtigsten Mieter des einzigartigen Gebäudes, das seinen Namen dem ehemaligen Premierminister Julius Vogel verdankt. Der CS REF International hat per September 2012 für NZD 76,9 Mio. einen Miteigentumsanteil von 50 % an der Immobilie erworben, und das Objekt wurde nachhaltig erneuert und erweitert, auch in Bezug auf

* Für qualifizierte Anleger gemäss Art. 10 Abs. 3 KAG i. V. m. Art. 6 Abs. 1 KKV.

Die Akquisition in Wellington unterstreicht die Strategie des CS REF International, in wirtschaftlich starken und politisch stabilen Regionen ausschliesslich in erstklassige Objekte zu investieren.

die aktuellen Erdbebensicherheitsnormen. Auf dem bisher als Parkplatz genutzten Teil des Grundstücks liess die vormalige Alleineigentümerin das Podium Building mit einer Mietfläche von 17'300 m^2 errichten. Das bisherige Parking mit 134 Stellplätzen wurde in den Untergrund verlegt. Die sieben Geschosse des Neubaus sind über ein Atrium mit den entsprechenden Etagen des The Vogel Building verbunden. Äusserlich präsentiert sich das Hochhaus nun mit einer runderneuerten, energieeffizienten Fassade, welcher der New Zealand Green Building Council (NZGBC) vier Sterne (Best Practice) verliehen hat.

Kennzahlen aus dem Factsheet vom 29. März 2013

Ende des Geschäftsjahres	31. Dezember
Fondsvermögen (in Mio. CHF)	2'077.30
Anlagevermögen (in Mio. CHF)	2'315.81
Emissionsdatum	01.02.2005
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) in %	0.91

Quelle: Factsheet per 29. März 2013, Credit Suisse AG
Aktuelle Kennzahlen und Performanceangaben unter → credit-suisse.com/ch/realestate

RAINER SCHERWEY

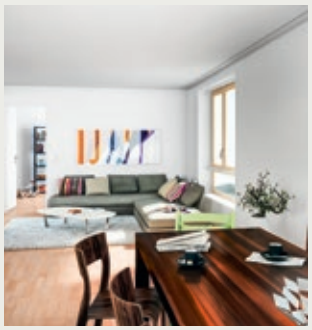
Fondsmanager CS REF International

→ MSc ETH Zürich in Architektur/MBA in International Real Estate Management/MRICS
→ Seit 2011 Fondsmanager beim Real Estate Asset Management der Credit Suisse
→ **rainer.scherwey@credit-suisse.com**

CSA RES

Am südwestlichen Stadtrand von Mellingen wird auf dem Areal «Grosse Kreuzzelg» die Wohnüberbauung Neugrüen mit 198 Wohnungen und 2'500 m² Gewerbe- und Dienstleistungsfläche im Minergie-A-ECO- und Minergie-P-ECO-Standard gebaut.

Nachhaltige Wohnüberbauung Neugrüen, Mellingen (AG)
Im Städtchen Mellingen an der Reuss zwischen Baden und Lenzburg entsteht derzeit die grösste nachhaltige, nach den Standards Minergie-A-ECO und Minergie-P-ECO sowie nach dem Gütesiegel greenproperty Gold gebaute Wohnsiedlung der Schweiz. Sie ist damit das erste Wohnquartier mit Komfortwohnungen und Doppeleinfamilienhäusern als Mietobjekten, die in den beiden Minergie-Standards und mit provisorischem greenproperty-Gold-Gütesiegel realisiert werden. Die durch die Dietrich Schwarz Architekten AG entwickelte Wohnsiedlung befindet sich in den Einzugsgebieten von Zürich und Baden. Mit einer Investitionssumme von ca. CHF 118 Mio. entstehen auf einer Fläche von 31'000 m² mehrgeschossige 2er- und 3er-Reihenhaus-Gruppen sowie Punkthäuser mit qualitativ hochstehenden, ökologisch geprägten Single-, Paar- und Familienwohnungen im mittleren Preissegment. Rund 400 Menschen werden in 198 Miet-Wohneinheiten ein neues Zuhause mit einem deutlich verbesserten Wohnkomfort und für erhöhte Lebensqualität finden. Die Wohnsiedlung schafft in einer soziodemografisch hochinteressanten Gemeinde neuen Erholungs-, Entfaltungs- und Lebensraum mit urbanem «dörflichem» Charakter.



Höchste Qualität hinsichtlich Städtebau, Architektur, Wohnwert und Nachhaltigkeit in Minergie-konformer Holzbauweise.

Mellingen – Ein Dorf im Aufschwung
Seit dem Jahr 2000 wuchs das Städtchen Mellingen mit seiner historischen Altstadt um stolze 600 Personen und beherbergt aktuell ca. 4'850 Einwohner. Mit den Bewohnern der neuen Wohnüberbauung Neugrüen werden es nach Bezug im Frühjahr 2014 dann bis zu 5'300 Einwohner sein. Das konstante Wachstum schafft nicht nur grosses Potenzial für neuen Wohn- und Lebensraum wie die Überbauung Neugrüen, es sorgt auch für eine heterogene Zusammensetzung der Bevölkerung mit unterschiedlichen Bedürfnissen. Im Vergleich zu anderen Gemeinden in der Schweiz sind in Mellingen im Verhältnis zu den älteren Einwohnern überdurchschnittlich viele junge Erwachsene beheimatet: Nur gerade knapp 20 % der Einwohner sind hier über 65-jährig.

Das massvolle, homogene Wachstum und die hervorragende Infrastruktur mit einem breiten Bildungs- und Freizeitangebot scheinen vor allem bei jungen Familien mit Kindern hervorragend anzukommen. Die Gemeinde Mellingen selbst bietet nicht nur eine eigene Primarschule, sondern auch eine Real-, Sekundar- und Bezirksschule. Und dank einer gut ausgebauten Verkehrsinfrastruktur ist Mellingen auch für Pendler bequem erreichbar. Es gibt eine eigene S-Bahn-Haltestelle (Mellingen Heitersberg, mit Direktanschluss nach Zürich und Aarau mit der S3), ein dichtes Busnetz und zwei nahe gelegene Autobahnanschlüsse. Mellingen zeichnet sich aber noch durch weitere Dinge aus. So macht das Waldgebiet auch heute noch ein Drittel der gesamten Gemeindefläche aus. Zusammen mit dem nahen Reusstal verfügt Mellingen über ein einzigartiges Naherholungsgebiet mit einer partiell gestauten Flusslandschaft, die Ruhe und Entspannung im Grünen bietet.

Wegweisend, familienfreundlich und nachhaltig
Die Siedlung Neugrüen zeichnet sich durch zentrumsnahes Wohnen zwischen den Grossregionen Aarau und Baden-Wettingen mit angrenzenden Naherholungsgebieten aus. Die Siedlung garantiert eine ausgezeichnete Energieeffizienz mit den höchsten Minergie-Standards. Für das erste mit dem Minergie-A-ECO-Standard ausgestatteten Immobilienprojekt im Kanton Aargau verpflichtet sich die Bauherrin, eine Energiebilanz von null zu garantieren. Entsprechend wird mit Solarzellen auf den Dächern der Siedlung die gleiche Menge Energie gewonnen, wie von den Bewohnern für die Heizung und das Warmwasser verbraucht werden wird.

Bereits für den Bau der Siedlung und die Auswahl der umweltschonenden Rohstoffe wurden höchste ökologische Standards angewendet, zum Beispiel eine moderne Holzsystembauweise. Die Wand-, Boden- und Deckenelemente werden vorgefertigt und auf dem Bauplatz auf das bestehende Fundament aus Beton montiert. Dieser Holzsystembau ermöglicht eine entsprechend massgenaue Ausführung in wettergeschützten Produktionshallen. Die Wohnungen weisen durch den hohen Dämmwert von Holz keine Oberflächenfeuchte auf. Holz ist zudem eine regenerierbare Ressource und schafft durch seine Oberflächenbeschaffenheit ein positives Raumgefühl.

* 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.

** Betriebsaufwandquote TER_{ISA}: Die Angabe entspricht der Total Expense Ratio (Immobilien Sondervermögen Anlagestiftungen) im zuletzt abgeschlossenen Geschäftsjahr und bietet keine Gewähr für eine entsprechende Höhe in der Zukunft.

Ab Frühling 2014 bezugsbereit: 198 familienfreundliche Mietwohneinheiten mit 21'233 m² Mietfläche und erstklassiger Energie- und Ökologiebilanz.

Neugrüen wird allen Bewohnern der Siedlung nicht nur nachhaltig gebaute Wohnungen, sondern auch einen überdurchschnittlichen Ausbaustandard bieten. Vor allem die Küchen und die Badezimmer werden an modernsten Bedürfnissen ausgerichtet, und auch bei der Multimediaausstattung werden hohe Standards für Mietwohnungen gesetzt.

Der Wohnkomfort aller Bewohner wird zudem durch eine systematische Lufterneuerung in den Wohnungen und durch gut gedämmte Gebäudehüllen optimiert, die sowohl im Winter als auch im Sommer eine behagliche Raumtemperatur gewährleisten. Das nachhaltige Bauen erzeugt optimale Tageslichtverhältnisse in allen Wohnungen der Siedlung und garantiert geringste Lärmimmission. Alle Häuser der Siedlung Neugrüen sind deshalb auch so ausgerichtet, dass die Wohnungen von der bestmöglichen Sonneneinstrahlung profitieren.

Neugrüen wird zusammen mit einem integrierten Kindergarten, Spielplätzen, grossen Grünflächen und Begegnungszonen jungen Familien ein ideales Zuhause bieten. Ab April 2014 werden die Wohnungen und Gewerberäume bezugsbereit sein.

Kennzahlen aus dem Factsheet vom 29. März 2013

Ende des Geschäftsjahres	30. Juni
Gesamtanlagevermögen (in Mio. CHF)	5'244.00
Nettoinventarwert, gesamt (in Mio. CHF)	4'215.78
Erstemission	01.01.2002
Total Expense Ratio (TER_{ISA}) in %**	0.62

Quelle: Factsheet per 29. März 2013, Credit Suisse AG
Aktuelle Kennzahlen und Performanceangaben unter → credit-suisse.com/ch/realestate

ANDREAS ROTH
Produktmanager CSA RES
→ Eidg. dipl. Immobilientreuhänder
→ Eidg. dipl. Immobilienschätzer
→ Seit 1997 beim Real Estate Asset Management der Credit Suisse
→ **andreas.roth@credit-suisse.com**

CSA RES Dynamic

Mit dem Kauf einer per Ende Juni 2013 fertiggestellten Liegenschaft in Flawil (SG) ergänzt der CSA RES Dynamic sein Portfolio im Bereich hochwertiger und nachhaltiger Liegenschaften in Regionen mit grossem Wachstumspotenzial.

Behaglich und naturnah wohnen im Annagarten, Flawil

Seit Baubeginn im Februar 2012 entstehen in Flawil, eingebettet in sanfte Hügel an der Schwelle zum Fürstenland, 30 sonnige und ruhige Mietwohnungen für alle Altersgruppen und Familien mit Kindern. Die von der Zani AG konzipierte Liegenschaft mit einer Gesamtmietfläche von 2'844 m^2 wird nach ihrer Fertigstellung am 30. Juni 2013 für CHF 12,4 Mio. vom CSA RES Dynamic übernommen. Die beiden Häuser als Teil eines grossen, neuen Wohnbaugebietes im Annagarten-Quartier überzeugen durch ein komfortables und durchdachtes Wohnkonzept, die Nähe zum Dorfzentrum, dem öffentlichen Verkehr und zu den Schulanlagen sowie den ländlichen Charme inmitten einer bezaubernden Landschaft.

Alle Wohnungen verfügen über einen hohen Ausbaustandard, grosszügige Sitzplätze und Balkone sowie überdurchschnittlich grosse Terrassen.

Grosszügige Gebäudeabstände und die optimale Ausrichtung der Wohnungen mit ihren grosszügigen Fensterfronten sorgen für lichtdurchflutete Räume und gewähren für alle Wohneinheiten eine wunderbare Sicht ins Grüne.
Bei den beiden Gebäuden und den verbauten Geräten kam der neueste Minergie-Standard und jener des Gütesiegels greenproperty zur Anwendung. Die Auswahl der Baumaterialien richtete sich nach Möglichkeit nach den Minergie-ECO-Ausschlusskriterien (ohne Recyclingbeton). Die Wärmeerzeugung erfolgt mit Luft-Wasser-Wärmepumpen und die Verteilung der Wärme über eine Niedertemperatur-Fussbodenheizung. Alle Wohnungen erfüllen hohe Ansprüche an den modernen Wohnraum. So sorgen zum Beispiel zwei Nasszellen, davon eine mit Waschmaschine und Tumbler, für eine zeitgemässe Ausstattung. Die Erstvermietung erfolgt durch den HEV Kanton St. Gallen, der Bezug der Wohnungen ist per 1. Mai und 1. Juli 2013 geplant. Aktuell sind aufgrund der hohen Nachfrage bereits zwei Drittel der 30 Wohnungen vermietet oder reserviert.

Kennzahlen aus dem Factsheet vom 29. März 2013

Ende des Geschäftsjahres	30. Juni
Gesamtanlagevermögen (in Mio. CHF)	508.00
Nettoinventarwert, gesamt (in Mio. CHF)	403.76
Erstemission	03.07.2006
Total Expense Ratio (TER_{ISA}) in %**	0.81

Quelle: Factsheet per 29. März 2013, Credit Suisse AG
Aktuelle Kennzahlen und Performanceangaben unter → credit-suisse.com/ch/realestate

Ein interessanter Standort mit hervorragendem Potenzial

Die Gemeinde Flawil (SG) liegt in der Agglomeration St. Gallen und zählt knapp 10'000 Einwohner. Flawil bietet eine hervorragende Infrastruktur. Die Autobahn ist in fünf Minuten erreichbar, und die Liegenschaft Annagarten ist nur wenige Gehminuten vom Bahnhof und vom Stadtzentrum mit seinen Einkaufsmöglichkeiten entfernt. Die Primarschule sowie der Kindergarten liegen in 200 Meter Entfernung zum Annagarten. Mit dem Kauf der beiden nachhaltigen Gebäude im Annagarten kann das bestehende Portfolio von Liegenschaften in einer dynamischen und entwicklungsstarken Region mit viel Potenzial sinnvoll ergänzt werden.

STEPHAN AUF DER MAUR
Produktmanager CSA RES Dynamic
→ Immobilienbewirtschafter mit eidg. Fachausweis
→ Eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder
→ Seit 2007 Produktmanager beim Real Estate Asset Management der Credit Suisse
→ **stephan.aufdermaur@credit-suisse.com**

* 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.
** Betriebsaufwandquote TER_{ISA}: Die Angabe entspricht der Total Expense Ratio (Immobilien Sondervermögen Anlagestiftungen) im zuletzt abgeschlossenen Geschäftsjahr und bietet keine Gewähr für eine entsprechende Höhe in der Zukunft.

CSA RES Commercial

Mit einem langfristigen Mietvertrag bis 2027 hat die Wincasa-Geschäftsstelle Zürich mit 140 Mitarbeitenden der Abteilungen Vermarktung, Bau-, Retail- und Centermanagement den neuen, attraktiven Standort an der Reitergasse 9/11 übernommen.

Innensanierung Liegenschaft Reitergasse 9/11, Zürich
Das zwischen Dezember 2011 und Juli 2012 umfassend innensanierte Objekt besteht aus zwei Liegenschaften. Beim markanten Eckgebäude an der Reitergasse 11 handelt es sich um den «Fruchthof» aus dem Jahr 1922. Unmittelbar daneben stand mit der Hausnummer 9 ursprünglich eine Lagerhalle. Diese wurde 1983 durch ein Bürogebäude ersetzt. Nach dem Umzug der langjährigen Mieterin Citibank (Switzerland) AG in den Prime Tower konnte mit der Wincasa AG eine Nachmieterin gefunden werden, die an der Reitergasse ihren neuen Geschäftssitz in Zürich eröffnen wollte. Für diese Wiedervermietung wurden beide Liegenschaften im Rahmen eines Projekts der architekturglarner gmbh in Zürich einer Innensanierung mit einem Investitionsvolumen von CHF 7,08 Mio. unterzogen.

In den Korridorzonen blieben die Decken offen, sie wurden mit frei angeordneten Pendelleuchten versehen. Über den Arbeitsplätzen hingegen wurden aufgrund akustischer Überlegungen Deckensegel aufgehängt.

Die Büroflächen im Gebäude an der Reitergasse 11 wurden in den Grundausbau zurückversetzt, die WC-Anlagen saniert und die zwei bisher als Büro benutzten 3,5-Zimmer-Wohnungen im Dachgeschoss wieder als Wohnraum hergerichtet. Die einzelnen Bürogeschosse mit neu rund 140 Arbeitsplätzen und einer Gesamtmietfläche von 4'123 m^2 wie auch die 40 Parkplätze wurden nach Abschluss der Sanierungsarbeiten im Jahr 2012 fast alle erfolgreich vermietet. Auch das Gebäude an der Reitergasse 9 wurde einer umfassenden Innensanierung unterzogen.

* 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.

** Betriebsaufwandquote TER_{ISA}: Die Angabe entspricht der Total Expense Ratio (Immobilien Sondervermögen Anlagestiftungen) im zuletzt abgeschlossenen Geschäftsjahr und bietet keine Gewähr für eine entsprechende Höhe in der Zukunft.

Kennzahlen aus dem Factsheet vom 29. März 2013

Ende des Geschäftsjahres	30. Juni
Gesamtanlagevermögen (in Mio. CHF)	867.00
Nettoinventarwert, gesamt (in Mio. CHF)	746.38
Erstemission	01.07.2010
Total Expense Ratio (TER_{ISA}) in %**	0.53

Quelle: Factsheet per 29. März 2013, Credit Suisse AG
Aktuelle Kennzahlen und Performanceangaben unter → credit-suisse.com/ch/realestate

Die Grundrisse beider Gebäude wurden für die Nutzung als Open-Space-Büros gestaltet und mit grosszügigen Einzelbüros ergänzt. Dies ermöglicht eine flexible und vielseitige Nutzung. Die offenen Arbeitsplätze im Open-Space-Bereich bieten zwar akustischen Schutz, der Kontakt zum ganzen Team und die Möglichkeiten für eine offene Kommunikation bleiben aber dennoch erhalten. Zusammen mit hochwertigen Schurwollteppichen entstand so eine akustisch und klimatisch angenehme Raumatmosphäre. Durch die Gestaltungskombination aus Korridorzonen und Arbeitsplätzen ist so eine moderne, urbane Bürowelt entstanden. Einzelne Wände, die in den Firmenfarben der Wincasa gestrichen wurden, unterstreichen diese Sprache und verleihen den Büroräumlichkeiten eine angenehme Frische.
Im Gegenzug hat die Wincasa einen langfristigen Mietvertrag (bis 2027) abgeschlossen; dabei wird ein Teil der getätigten Innenausbaukosten durch die Mieterin amortisiert.

Neu stehen auf mehreren Geschossen drei grosse Pausen- und Aufenthaltsräume sowie attraktive Sitzungszimmer zur Verfügung.

STEFAN BANGERTER
Produktmanager CSA RES Commercial
→ Abschluss in Betriebswirtschaft, Uni Bern
→ Executive MBA Rochester-Bern
→ Seit 2003 im Produktmanagement beim Real Estate Asset Management der Credit Suisse
→ **stefan.bangerter@credit-suisse.com**

Beat Schwab: Chancen, Trends und Veränderungen

Seit 1. Dezember 2012 leitet Dr. Beat Schwab das Real Estate Asset Management Schweiz der Credit Suisse. Nach mehr als 160 Tagen die richtige Gelegenheit für ein Interview.

NOVUM: Herr Schwab, seit dem 1. Dezember 2012 führen Sie nun das Real Estate Asset Management der Credit Suisse. Wie haben Sie die ersten Monate erlebt?
Beat Schwab: Ich habe die ersten Monate ausgesprochen positiv erlebt und den Fokus bewusst auf unsere Kunden und meine Mitarbeitenden gelegt. Es war mir wichtig, die institutionellen Investoren zu besuchen, sie kennenzulernen und ihre Bedürfnisse zu spüren. Ich habe unzählige persönliche Gespräche mit Mitarbeitenden geführt, um die Menschen und die Organisation kennenzulernen und auch zu erfahren, wo wir uns verbessern können.

Welches sind die wichtigsten Erkenntnisse?
Die über 100 sehr erfahrenen und hervorragend ausgebildeten Immobilienprofis geben mir die Sicherheit, dass wir ausgezeichnet aufgestellt und für künftige Herausforderungen gewappnet sind. Ich habe ein tolles Team und eine attraktive Produktpalette übernommen.

Wo sehen Sie konkreten Handlungsbedarf?
Potenzial sehe ich vor allem bei Schnittstellen und in der Zusammenarbeit der Teilbereiche. Die von uns erbrachten Dienstleistungen rund um eine Liegenschaft sollen integral sein und aus einer Hand kommen. Weiter müssen wir den Kontakt zu den Mietern intensivieren und noch etwas näher am Markt sein, um direkt von Opportunitäten und Investitionsmöglichkeiten zu erfahren.

«Alles rund um eine Liegenschaft soll integral sein und aus einer Hand kommen.»

Sie sind als Leiter des Real Estate Management Schweiz in grosse Fussstapfen getreten: Markus Graf prägte das Real Estate Business in den letzten zehn Jahren nachhaltig, steigerte beispielsweise in dieser Zeit die Assets under Management von etwa CHF 7 Mrd. auf über CHF 30 Mrd. oder lancierte elf neue Produkte. Möchten Sie das angeschlagene hohe Tempo so beibehalten?
Markus Graf hat mir ohne Zweifel eine ausgezeichnete Plattform übergeben. Es besteht eine ganze Klaviatur an Produkten, mit denen wir «spielen» können. Damit meine ich, dass wir mit dem bestehenden Angebot je nach Marktsituation flexibel reagieren können: Wir haben die Möglichkeit, Emissionen und IPOs durchzuführen, Akquisitionen zu tätigen oder selbst Bauprojekte zu verwirklichen. Mit all diesen Aktivitäten generieren wir ein natürliches Wachstum von 1 bis 2 Milliarden Assets under Management pro Jahr. Wir können und wollen die erfolgreiche Strategie der letzten zehn Jahre aber nicht einfach kopieren und unverändert weiterführen, denn die Rahmenbedingungen haben sich verändert. Früher sind die Immobilienpreise stetig gestiegen, das Zinsniveau war tief, die Zuwanderung hoch und von Rezessionen oder grösseren Wirtschaftskrisen wurde die Schweiz verschont – es herrschte Goldgräberstimmung im Immobilienmarkt. Dieser positive Mix wird künftig zwar im Grundsatz bestehen bleiben, es zeichnen sich aber bereits heute erste Veränderungen ab: Das Preiswachstum schwächt sich ab, und es ist schwierig geworden, attraktive Immobilien mit ausreichenden Renditen zu finden. Daher streben wir eher eine etwas vorsichtigere Wachstumspolitik als in der Vergangenheit an.

«Wir können und wollen die erfolgreiche Strategie der letzten zehn Jahre nicht einfach kopieren und unverändert weiterführen, denn die Rahmenbedingungen haben sich verändert.»

Welche Ziele und strategischen Schwerpunkte verfolgen Sie?
Wir schlagen eine nachhaltige, eher selektive Wachstumspolitik ein – mit dem Kauf werthaltiger Liegenschaften, die langfristig gute und stabile Mieteinnahmen und Cashflows generieren. Die Kadenz von Produktneulancierungen wird nicht so hoch sein wie in den vergangenen Jahren. Einerseits können wir uns nicht unendlich neu erfinden, andererseits gibt es auch laufend mehr Konkurrenten am Markt, was Investitionen zusätzlich erschwert. Eine gewisse Zurückhaltung sehe ich durchaus als angebracht. Wir wollen kein Wachstum um jeden Preis. Dadurch schützen wir auch die Performance unserer Produkte für die bestehenden Anleger.

«Die grossen Chancen sehe ich weiterhin in den Megatrends des Wohnbereichs.»

Wo sehen Sie dabei die grössten Chancen?
Die grossen Chancen sehe ich weiterhin in den Megatrends des Wohnbereichs. Die anhaltende Zuwanderung, die Nachfrage nach speziellen Wohnformen, wie beispielsweise Altersresidenzen oder LIVING SERVICES, aber auch der durchschnittliche Platzbedarf pro Person wird langfristig weiter zunehmen. Die neuen Selbstregulierungen der Banken spielen uns ebenfalls in die Hände, denn neu müssen Eigentümer 10 % echtes Eigenkapital bringen und

können nicht wie bisher mehrheitlich Pensionskassengelder einsetzen beim Kauf einer Eigentumswohnung. Dies beeinflusst den Mietwohnungsmarkt positiv.

Und wo sind die Herausforderungen, bzw. wo identifizieren Sie die wesentlichsten Risiken?
Herausforderungen sehe ich bei den Geschäftsflächen im Büromarkt, wo eine starke Angebotsausdehnung stattgefunden hat. Gleichzeitig verändern sich die Rahmenbedingungen für Firmen zusehends. Die konjunkturellen Aussichten in Europa sind eher gedämpft, und es besteht eine gewisse politische Unsicherheit, ob die Schweiz ihre Attraktivität für ausländische Unternehmen halten kann. Die Mieter von Geschäftsflächen sind aus den genannten Gründen eher zurückhaltend. Für uns ist es daher wichtig, das richtige Produkt bzw. die richtigen Liegenschaften am Markt platzieren zu können, an guter Lage und mit zusätzlichen Services. Auch hier sind innovative Lösungskonzepte in Entstehung.

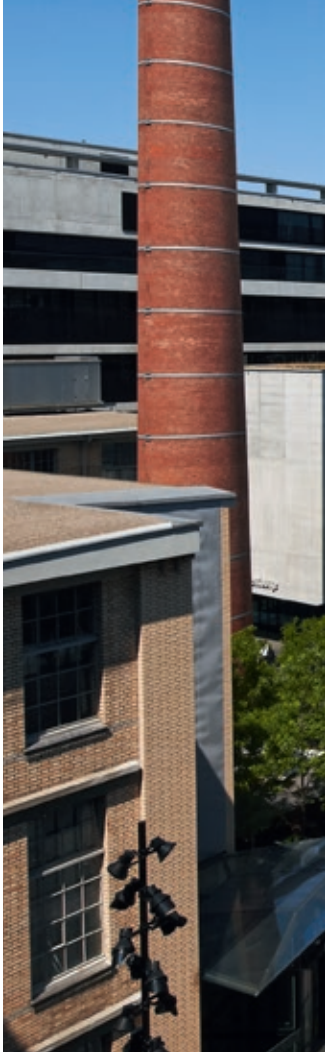
«Für uns ist es daher wichtig, das richtige Produkt bzw. die richtigen Liegenschaften am Markt platzieren zu können, an guter Lage und mit zusätzlichen Services.»

Wie beurteilen Sie die Lage im Marktbereich Shoppingcenter?
Die Shoppingcenter werden vielfach als Risiko gesehen, doch sind wir weitgehend zufrieden. Jedes Center hat mit individuellen Herausforderungen umzugehen, doch können wir sagen, dass die Konsumentenstimmung in der Schweiz gut ist und der Detailhandel auch von der Zuwanderung profitiert. An der Schweizer Grenze haben wir – auch dank der Nationalbank und dem stabilen EUR-CHF-Kurs – kaum mehr Umsatzrückgänge zu verzeichnen. Der Markt ist heute aber eher gesättigt, deshalb werden wir von Investitionen in neue Shoppingcenter tendenziell absehen.

Das Thema Nachhaltigkeit ist im Immobilienbereich wichtig und wird in Zukunft noch wichtiger. Mit greenproperty wurde auf Initiative der Credit Suisse ein eigenes Gütesiegel für nachhaltige Liegenschaften entwickelt, das ökologische, ökonomische sowie soziale Aspekte abdeckt. Wie sehen Sie die weitere Entwicklung im Bereich Nachhaltigkeit, und welchen Stellenwert hat dieses Thema im Real Estate Asset Management der Credit Suisse?
Nachhaltigkeit hat bei uns einen zentralen Stellenwert, denn es bedeutet auch einen Marktvorteil. Viele internationale, vor allem amerikanische Mieter haben sich dazu verpflichtet, sich nur noch in grünen und zertifizierten Liegenschaften einzumieten, deren Energiekonsum niedrig ist. Für uns ist daher klar, dass wir ausschliesslich Liegenschaften oder Projekte akquirieren, die nach dem Gütesiegel greenproperty zertifiziert werden.

«Nachhaltigkeit hat bei uns einen zentralen Stellenwert, denn es bedeutet auch einen Marktvorteil.»

… und im Wohnbereich?
Im Wohnbereich ist es für uns sehr wichtig, aber nicht unbedingt für alle Mieter. Die Energiekosten sind noch nicht so hoch, dass die Nebenkosten dank der nachhaltigen Gebäude so massiv reduziert werden können, dass es der Mieter finanziell deutlich spürt. Ich bin aber davon überzeugt, dass die Energiepreise weltweit steigen werden, und dann sind wir mit den nachhaltigen Gebäuden gut positioniert. Daher werden wir konsequent mit der nachhaltigen Strategie weiterfahren.



DR. BEAT SCHWAB
Head Real Estate Asset Management, Credit Suisse AG

Seit November 2012 führt Beat Schwab das Real Estate Asset Management Schweiz bei der Credit Suisse. Vor seiner heutigen Position war Beat Schwab an verschiedenen Stationen als Analyst für Bauwirtschaft und Immobilienmärkte bei der UBS und der Credit Suisse First Boston sowie als nebenamtlicher Dozent für Immobilienökonomie tätig. 1999 erfolgte der Schritt in die Selbstständigkeit als Geschäftsführer und Mitinhaber der Sevis AG, eines Dienstleisters für integrale Facility-Services. Nach dem Verkauf der Familienfirma an die ISS-Gruppe im Jahr 2004 wurde er Mitglied der Geschäftsleitung und Direktor Geschäftsentwicklung und Verkauf der ISS Schweiz AG. Von 2007 bis 2012 war Beat Schwab CEO der Wincasa AG. Mit einer schweizweiten Präsenz an 15 Standorten und über 630 Mitarbeitenden sowie der Bewirtschaftung von Liegenschaften im Wert von mehr als CHF 40 Mrd. gehört die Wincasa AG zu den führenden kaufmännischen Immobiliendienstleistern der Schweiz.

Dr. Beat Schwab hat an der Universität Bern in Makroökonomie promoviert, verfügt über einen Master of Business Administration (MBA) der Columbia University und ist Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS).

Beat Schwab ist verheiratet, Vater von drei Kindern und wohnt in Winterthur.

Sihlcity in Zürich, das erste Urban Entertainment Center (UEC), ist ein absolutes Topobjekt und Arbeitsort von Beat Schwab. Investoren sind der CS 1a Immo PK (Anteil: 25 %), die Anlagegruppe CSA RES (16,5 %), der CS REF Interswiss (12,9 %), der CS REF Siat (11,6 %), der CS REF PropertyPlus (9,8 %) und die Swiss Prime Site AG (24,2 %).

Bereits in 67 Liegenschaften oder über 2'800 Wohnungen der diversen Immobilienportfolios werden LIVING SERVICES angeboten. Wie schätzen Sie die Nachfrage vonseiten der Mieterschaft für solche Dienstleistungen ein, und sehen Sie einen Trend für die kommenden Jahre?
Es kommt vor allem auf die Lage der Liegenschaft an. In urban und zentrumsnah gelegenen Liegenschaften, wo vermehrt Doppelverdiener wohnen, werden LIVING SERVICES mehr in Anspruch genommen. Im Bürobereich sehe ich grosses Potenzial. Viele Unternehmen stehen unter Kostendruck, und da kommen moderne Büroformen mit geteilten Dienstleistungen verschiedener Unternehmen vermehrt in Frage. Personal für administrative Belange, wie Postdienst, Telefonzentrale usw., wird bei Kostendruck meist zuerst abgebaut. Ich sehe das Potenzial im Angebot von intelligenten Lösungen, die wir mit Partnerfirmen aufbauen könnten.

Wir wollen die Tradition der Innovationskraft des Real Estate Asset Management fortsetzen. Wir werden weiterhin unsere interne Innovationskraft nutzen und Lösungen entwickeln, die unsere Kunden und uns weiterbringen.

Haben Sie eigentlich bereits ein Lieblingsgebäude im Portfolio ausgemacht, bzw. in welcher Liegenschaft würden Sie gerne wohnen oder arbeiten?
Sihlcity! Ich schätze Sihlcity sehr als meinen Arbeitsort. Sihlcity ist wie eine Kleinstadt mit guten Restaurants, Bars, Kino, Einkaufsmöglichkeiten, Services wie Coiffeur oder Bibliothek, Wohnungen, Büroflächen und einem Hotel mit Sport- und Wellnessangebot. Das Urban Entertainment Center funktioniert reibungslos, die Kombination überzeugt, und der Zug hält auch noch direkt vor dem Büro.

IMPRESSUM

Herausgeber:
Credit Suisse AG, Real Estate Asset Management,
Sihlcity – Kalanderplatz 5, 8045 Zürich

Projektleitung:
Caroline Stössel, Kommunikation Real Estate Asset Management der Credit Suisse AG

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

Druck:
UD Print AG, Luzern

Übersetzung/Korrektorat:
Robert Palivoda, Nadja Pouchon, Diction AG

Bildquellen:
Geschäftshaus Leonardo in Zürich Oerlikon, HOCHZWEI in Luzern, Sigristpark in Malters, Grafenau in Zug, Andreaspark3 in Zürich, Park-Hotel Bad Zurzach, Wohnheim der César Ritz Colleges in Brig, amRietpark Wohnhochhaus am Goldschlägiplatz in Schlieren, Liegenschaft Reiterstrasse in Zürich und Sihlcity in Zürich: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie; Advantage Operation Center (AOC): Siemens; Ambassador House in Opfikon-Glattbrugg: Stücheli Architekten, Zürich; Freihofzentrum in Wil: Swiss Interactive AG, Aarau Rohr; St Georges Terrace in Perth (Australien): Caroline Stössel; Edificio Ombú in Santiago de Chile: Enrique Siques/Getty Images; Überbauung Seestern in Männedorf: SAM Architekten und Partner AG, Zürich; SIS Swiss International School in Männedorf: Roger Frei, Zürich; EPFL in Lausanne: MIR, Bergen (Norwegen); Neugrüen in Mellingen, City Halle Bibliothek ZHAW in Winterthur: DesignRaum GmbH, Winterthur; Stampfenbachplatz in Zürich: aPix Alex Buschor, Zürich; Annagarten in Flawil: Bischoff & Partner Architekten AG, Frauenfeld; Beat Schwab, Stephan auf dem Maur, Manuel und Bernhard Ramaj, Radhia Rüttimann, Francisca Farina Fischer, Adrian Lehmann, Fredy Bühler und Ralph Möller, Urs Frey, Lucas Meier, Thomas Vonaesch, Rainer Scherwey, Andreas Roth, Stefan Bangerter: Ralph Bernberg, Studio für Fotografie; Ivo Müller: Palma Fiacco

Jahrgang:
1. Jahrgang
Erscheinungsintervall:
zweimal jährlich
Sprachen:
Deutsch, Französisch

myclimate neutral Drucksache
No. 01-10-902282 - www.myclimate.org
© myclimate - The Climate Protection Partnership

FSC www.fsc.org MIX Aus verantwortungsvollen Quellen FSC® C010153

Das vorliegende Dokument dient Marketingzwecken; es ist nicht das Ergebnis einer Finanzanalyse oder Research und unterliegt folglich nicht den von der Schweizerischen Bankiervereinigung herausgegebenen «Richtlinien zur Sicherstellung der Unabhängigkeit der Finanzanalyse». Der Inhalt dieses Dokuments erfüllt daher nicht die gesetzlichen Vorschriften für die Unabhängigkeit der Finanzanalyse. Auch bestehen vor der Veröffentlichung von Analysedaten keine Handelsbeschränkungen. 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 keine Garantie 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.

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 (CS REF) Interswiss, CS REF Siat, CS REF LivingPlus, CS REF Hospitality, CS REF PropertyPlus, CS REF Global sind Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz für kollektive Kapitalanlagen.

Die Immobilienfonds CS REF Green Property, CS REF International sind Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG) für qualifizierte Anleger im Sinne von Artikel 10 Abs. 3 Bst. KAG.

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 Artikel 10 Abs. 3 Bst. KAG. 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 © 2013 Credit Suisse Group AG und/oder mit ihr verbundene Unternehmen.
Alle Rechte vorbehalten.

CREDIT SUISSE AG
Real Estate Asset Management
Sihlcity – Kalanderplatz 5
CH-8045 Zürich
Schweiz

www.credit-suisse.com/ch/realestate

CREDIT SUISSE

Diversifizieren Sie Ihr Portfolio mit internationalen Immobilien!

Mit dem CS REF Global und dem CS REF International weltweit in attraktive Immobilienanlagen investieren.

Ausländische Immobilienmärkte bieten heute gute Einstiegsmöglichkeiten mit interessantem Wertsteigerungspotenzial. Der Credit Suisse Real Estate Fund Global und Credit Suisse Real Estate Fund International (nur für institutionelle Anleger) investieren in ausgesuchte Qualitätsimmobilien in Europa, Amerika und im pazifisch-asiatischen Raum. Sie erlauben privaten und institutionellen Anlegern in der Schweiz eine direkte Beteiligung und eine optimale Diversifikation ihres Immobilienportfolios. Mehr erfahren Sie unter 044 332 58 08* oder auf

www.credit-suisse.com/ch/realestate

*Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass Gespräche auf unseren Linien aufgezeichnet werden. Bei Ihrem Anruf gehen wir davon aus, dass Sie mit dieser Geschäftspraxis einverstanden sind. Bitte verlangen Sie vor einem Anlageentscheid die vollständigen Produkteinformationen. 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 jederzeit und ohne Mitteilung ändern. 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. Der Credit Suisse Real Estate Fund International 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 Artikel 10 Abs. 3 Bst. KAG. Der Credit Suisse Real Estate Fund Global ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz für kollektive Kapitalanlagen. Fondsleitung 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 Banken der Credit Suisse AG in der Schweiz kostenlos bezogen werden. 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. Copyright © 2013 Credit Suisse Group AG und/oder mit ihr verbundene Unternehmen. Alle Rechte vorbehalten.