

Inhalt

Geschäftsjahr 2008/2009 Konsequente Strategie trägt Früchte	1
Hallwylstrasse in Zürich Strategisch motivierter Kauf	2
Geprüfter Jahresbericht Vermögens- und Erfolgsrechnung	3/4
Verkaufsflächen Verdrängung ja, Blase nein	5
Interview mit Thomas Hochreutener «Toplagen werden auch in Zukunft top sein»	5
Sanierung in Zürich In Wohnqualität investiert	6

Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss

Newsflash, Januar 2010



Editorial



Neu oder erneuert?

Liebe Anlegerinnen
Liebe Anleger

Der CS REF Interswiss legt für jede Liegenschaft eine Objektstrategie fest. Sie hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab und muss – da sich die Rahmenbedingungen laufend ändern – periodisch überprüft und bei Bedarf angepasst werden. Auch die Frage, ob ein Gebäude nicht besser abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden soll, muss gestellt werden. In den meisten Fällen kommt ein Ersatzneubau nicht in Betracht. Der wirtschaftlichere und in der Regel sicherere Weg führt über eine Sanierung und Modernisierung.

Ein Paradebeispiel ist das Geschäftsgebäude an der Hallwylstrasse 71 in Zürich, das der CS REF Interswiss unlängst erworben hat. Schon vor der Akquisition wurde eine langfristige Objektstrategie definiert. Die Verkäuferschaft, der Verlag Finanz und Wirtschaft, mietet die Liegenschaft während fünf Jahren zurück. Nach Vertragsabschluss wird das Objekt saniert und neu positioniert. Der ganze Planungs- und Vermarktungsprozess kann somit in einer Phase der Vollvermietung stattfinden. Ein grösseres Projekt läuft demnächst auch in Zürich Wiedikon an. An der Burstwiesenstrasse wird der Fonds eine ältere Wohnüberbauung sanieren. Gleichzeitig werden die Nutzflächen der drei Gebäude durch Dachgeschosse und eine Erweiterung im Untergeschoss vergrössert. Die beiden Bauvorhaben in Zürich werden das Portfolio um zwei Immobilien bereichern, welche die Grenze zwischen «neu» und «erneuert» in vielen Belangen zum Verschwinden bringen.

Markus Graf
Head Real Estate Asset Management Switzerland

Geschäftsjahr 2008/2009

Konsequente Strategie trägt Früchte

Der Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss hat 2008/2009 die Mieteinnahmen um 4,0 % gesteigert und trotz schwierigem Umfeld eine Anlagerendite von 6,4 % erzielt. Die breite Diversifizierung des Fonds und vorausschauende Investitionen in die Erneuerung der Bestandesimmobilien haben die Ergebnisse positiv beeinflusst.

Der grösste kommerzielle Immobilienfonds der Schweiz konnte im Geschäftsjahr per 30. September 2009 den Verkehrswert seines Portfolios um 5,3 % auf CHF 1.58 Mrd ausbauen. Der fremdfinanzierte Anteil ist mit 23,3 % oder CHF 364.2 Mio auf tiefem Niveau geblieben. Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz lag bei vorteilhaften 2,4 %.

Die Mieteinnahmen stiegen im Berichtsjahr von CHF 92.23 auf CHF 95.88 Mio. Sie resultierten zu knapp 26 % aus Wohnungen, zu rund 26 % aus Büros und zu gut 24 % aus Verkaufsflächen. Obwohl geografisch breit diversifiziert, ist der Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss (CS REF Interswiss) mit einem Anteil von beinahe 70 % in den dynamischen Wirtschaftsräumen Zürich und Nordwestschweiz investiert. Wie nah die Immobilien am Markt und an der Marktentwicklung positioniert sind, zeigt die Leerstandsquote von nur gerade 2,3 %. Der weit unterdurchschnittliche Wert zeugt von den unermüdlichen und erfolgreichen Anstrengungen, Leerstände zu vermeiden oder auf ein zeitliches Minimum zu beschränken. Dies geschieht z.B. dadurch, dass lange vor auslaufenden Mietverträgen gezielte Initiativen zur Suche neuer Mieter ergriffen werden. Nicht selten gehen damit eine Überprüfung und Anpassung der Objektstrategie sowie eine Repositionierung der Liegenschaft einher.

Obwohl sich das wirtschaftliche Umfeld im Berichtsjahr als schwierig erwies, gelang es dem Fonds, die Anlagerendite von 6,3 % im Vorjahr auf 6,4 % zu steigern. Aufgrund der soliden Ertragssituation, die auch durch die hohe EBIT-Marge von 80,4 % unterstrichen wird, konnte die Ausschüttung von CHF 8.20 im Vorjahr auf CHF 8.40 angehoben werden.

Daraus errechnet sich eine Ausschüttungsrendite von 4,1 %. Der Nettoinventarwert (NAV) je Anteilschein nahm nach Abzug der Liquidationssteuern von CHF 171.36 (ex Coupon) auf CHF 182.24 zu.

Nachdem der Kurs des CS REF Interswiss im Herbst 2008 im Zuge der Finanzkrise stark zurückging, vermochte er sich im Kalenderjahr 2009 wieder zu erholen. Am 30. September 2009 lag der Kurs bei CHF 205.80 (Vorjahr CHF 199.80) und wies somit eine Jahresperformance von 7,1 % aus.

Qualitätsgetriebene Expansion

Das relativ moderate Wachstum des Immobilienbestands erklärt sich einerseits mit der Schwierigkeit, verkaufswillige Eigentümer mit vernünftigen Preisvorstellungen zu finden, andererseits mit der selektiven Anlagepolitik des Fonds. «Wir wollen nicht möglichst rasch wachsen, sondern unseren Anlegern eine attraktive Beteiligung an einem nachhaltigen renditestarken und wertbeständigen Immobilienportfolio bieten», erklärt Fondsmanagerin Radhia Volger.

Mit diesen Zielen sind die drei Objekte vereinbar, die der CS REF Interswiss im Berichtsjahr erwarb. Es sind dies eine Detailhandelsimmobilie an der Badstrasse (der allerbesten Passantenlage) in Baden, das Hotel Mövenpick Zürich-Airport in Opfikon-Glattbrugg sowie eine Geschäftsliegenschaft an der Hallwylstrasse in Zürich (siehe Beitrag auf S. 2). Die erworbenen Liegenschaften tragen zur weiteren Diversifizierung des Portfolios bei und versprechen dank der langfristigen, indexierten Mietverträge eine solide Rendite.

Drei Wohnliegenschaften und eine Gewerbeliegenschaft mit stetigen Leerständen wurden im Geschäftsjahr 2008/2009 im Zuge einer Portfoliobereinigung veräussert.

Marktnähe durch Sanierungen

Um seine Liegenschaften für die bestehenden und die potenziellen Mieter attraktiv zu halten und die Vermietbarkeit zu sichern, betreibt der CS REF Interswiss eine aktive Sanierungspolitik. Sanierte Liegenschaften weisen eine höhere Lebensdauer auf und ermöglichen nachhaltigere Mieteinnahmen, was sich wiederum positiv auf die Bewertung und die Ertragsituation auswirkt.

Die Sanierungen werden prozessorientiert durchgeführt. Im Rahmen einer Vorprüfung wird die Sanierungsstrategie festgelegt, das Mietersegment bestimmt und die Wirtschaftlichkeit ausgelotet. Viel Aufmerksamkeit wird der ökologischen Nachhaltigkeit geschenkt. Bei älteren Objekten lässt sich durch energetische Massnahmen gleichzeitig Energie sparen und der Wohnkomfort erhöhen. Hochisolierende Fenster, die Wärmedämmung von Fassaden und Dächern oder die Anwendung moderner Technologien zur Wärmeerzeugung und Wasseraufbereitung bringen auch den Mietern messbare Vorteile, etwa in Form geringerer Heizkosten. So wird auch beim Kauf von älteren Objekten bereits in der Due-Diligence-Phase (Kaufprüfungsphase) die ökologische und ökonomische Umsetzbar-

keit von Energiesparmassnahmen geprüft und gegebenenfalls im angebotenen Preis berücksichtigt.

Die stetige und nachhaltige Erneuerung der Bestandesobjekte gilt als einer der wichtigsten Erfolgsfaktoren jedes professionell geführten Immobilienfonds. Ein Verzicht oder ein Hinauszögern von Investitionen wirkt sich früher oder später auf die Vermietbarkeit aus, was zu vermeidbaren Wertebussen führt. Der CS REF Interswiss ist mit der konsequenten Umsetzung sinnvoller Sanierungsinvestitionen gut gefahren. Die Anleger haben die Gewissheit, dass sie an einem Portfolio beteiligt sind, das laufend an die Bedürfnisse der Nachfrager angepasst wird.



Aus dem Portfolio: Sennweg 4/6, Bern

Hallwylstrasse in Zürich

Strategisch motivierter Kauf

Der CS REF Interswiss hat in einem ruhigen und zentralen Wohnquartier eine Geschäftliegenschaft erworben. Nach Ablauf des Vertrags mit dem bestehenden Mieter ist eine umfassende Sanierung geplant.

Das 1962 erstellte und 1993 sanierte Geschäftsgebäude an der Hallwylstrasse befindet sich an einer überaus attraktiven Lage. Die Zürcher Innenstadt kann mit dem Tram oder zu Fuss in wenigen Minuten erreicht werden. Auch der Anschluss ans Autobahnnetz ist dank der nahen Auffahrt auf die A3 optimal. Vom Durchgangsverkehr bleibt die Hallwylstrasse 71 hingegen verschont, was das Objekt für Büronutzungen zusätzlich attraktiv macht. Neben der Bürofläche von 2330m² sind im Haus zwei Wohnungen mit einer Fläche von 288m², Lager- und Gewerbeflächen von 644m² sowie eine Untergeschoss-garage mit 30 Plätzen untergebracht.

Sanierung angestrebt

Heutiger Mieter ist der Verlag Finanz und Wirtschaft (FuW), der zur Tamedia-Gruppe gehört. Die Verkäuferschaft hat mit dem CS REF Interswiss im Rahmen eines Sale & Rent back einen fünfjährigen Mietvertrag abgeschlossen. Diese Konstellation hat es dem Fonds schon beim Kauf ermöglicht, eine längerfristige Objektstrategie zu definieren. Sie sieht vor, dass das Gebäude nach Ablauf des Mietvertrags einer Sanierung unterzogen wird. Dabei soll auch das bestehende Ausnutzungspotenzial ausgeschöpft werden. Auf dem Markt soll die Liegenschaft neu positioniert und vermarktet werden.

Die strukturellen Voraussetzungen des Gebäudes können als gut bezeichnet werden. Die Fassaden sind aussenseitig wärmedämmend und mit Blechpaneelen verkleidet. Alle Fenster weisen Isolierverglasung auf. Das Flachdach wurde erst vor

wenigen Jahren neu erstellt. Für den vertikalen Transport stehen ein Personen- und ein Warenlift zur Verfügung. Die Wärme wird mit einer 1993 installierten Gasheizung erzeugt. Aus heutiger Sicht werden die beiden Wohnungen einschliesslich der Terrassen sowie ein Grossteil der Haustechnik instand-gesetzt und die Flächen auf Edelrohbau-Standard gebracht.

Festlegung der Objektstrategie

Der Erwerb des FuW-Gebäudes veranschaulicht, dass die Festlegung der Objektstrategie, wie sie der CS REF Interswiss für jede Liegenschaft verfolgt, den Kaufentscheid wesentlich beeinflusst. Schon heute steht im vorliegenden Fall fest, dass die Immobilie nach Beendigung des Mietverhältnisses erneuert und am Geschäftsflächenmarkt neu positioniert wird. Die nächsten Jahre werden genutzt, um die baulichen Massnahmen im Detail festzulegen und auf das Profil des vorderhand noch fiktiven

Idealmieters auszurichten. Die hohe Standortqualität und die objektspezifischen Gegebenheiten bieten ausgezeichnete Voraussetzungen, um die Hallwylstrasse 71 als eine renditestarke Trouvaille im Portfolio des Fonds zu halten.

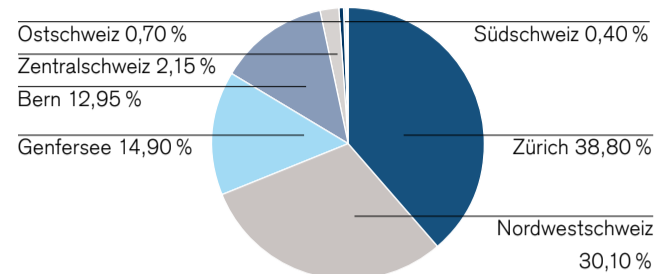
Eckdaten Hallwylstrasse, Zürich	
Adresse	Hallwylstr. 71, 8004 Zürich
Erstellungsjahr (Sanierung)	1962 (1993)
Verkehrswert per 30.9.2009	CHF 14.29 Mio.
Soll-Mieteinnahmen p.a.	CHF 0.8 Mio.
Grundstücksfläche	829m ²
Mietfläche total	3262m ²
Mietfläche Büro	2330m ²
Parking in Tiefgarage	30



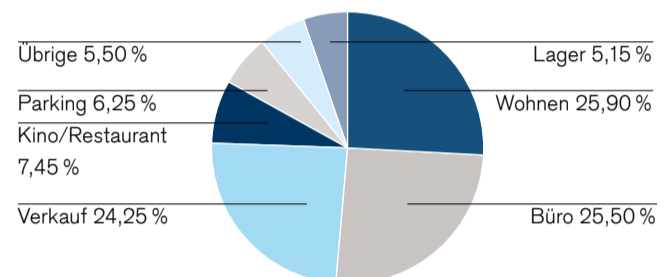
Vermögensrechnung per 30. September 2009

	30.9.2009	30.9.2008
	Verkehrswert CHF	Verkehrswert CHF
Aktiven		
Kassa, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	2 377 295.45	299 092.91
Grundstücke		
– Wohnbauten	345 544 000.00	368 889 000.00
– Kommerziell genutzte Liegenschaften	1 062 909 000.00	958 620 000.00
davon im Baurecht	41 680 000.00	22 480 000.00
davon im Stockwerkeigentum	133 050 000.00	140 000 000.00
– Gemischte Bauten	146 185 000.00	145 659 000.00
– Bauland inkl. Abbruchobjekten und angefangener Bauten	0.00	8 085 000.00
davon im Baurecht	0.00	8 085 000.00
Total Grundstücke	1 554 638 000.00	1 481 253 000.00
Sonstige Vermögenswerte	21 992 165.25	17 733 452.46
Gesamtfondsvermögen	1 579 007 460.70	1 499 285 545.37
Passiven		
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	282 600 000.00	252 900 000.00
Darlehen und Kredite	81 600 000.00	48 300 000.00
Sonstige Verbindlichkeiten	19 575 564.99	21 121 421.73
Total Verbindlichkeiten	383 775 564.99	322 321 421.73
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1 195 231 895.71	1 176 964 123.64
Geschätzte Liquidationssteuern	95 593 000.00	93 505 000.00
Nettofondsvermögen	1 099 638 895.71	1 083 459 123.64
Anzahl Anteile im Umlauf	6 033 951	6 033 951
Inventarwert eines Anteils	182.24	179.56
Abzüglich Ausschüttung Geschäftsjahr 2008/09 (Coupon Nr. 11)	8.40	8.20
Inventarwert eines Anteils nach Ausschüttung	173.84	171.36
Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen		
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	97 261 000.00	97 261 000.00
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	104 209 788.00	92 279 788.00
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	0.00	0.00
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	keine	keine
Gesamtversicherungswert des Vermögens	1 408 719 679.65	1 327 253 337.07
Veränderungen des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	1 083 459 123.64	1 068 983 265.20
Ausschüttungen	–49 478 398.20	–49 478 398.20
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. des Einkaufs in die laufenden Erträge bei der Ausgabe und der Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00
Gesamterfolg	55 816 170.27	62 192 156.64
Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für Reparaturen	11 930 000.00	6 288 100.00
Veränderung der Liquidationssteuern	–2 088 000.00	–4 526 000.00
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	1 099 638 895.71	1 083 459 123.64

Regionale Aufteilung nach Verkehrswerten



Nutzung nach Nettomietertag



Kennzahlen per 30. September 2009		
Nettofondsvermögen	CHF	1 099.6 Mio.
Anzahl Anteile im Umlauf		6 033 951
Fremdfinanzierungsquote in % der Verkehrswerte ¹⁾		23,34 %
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	CHF	182.24
Ausschüttung	CHF	8.40
Ausschüttungsquote		82,93 %
Ausschüttungsrendite		4,08 %
Anlagerendite		6,35 %
Performance		7,11 %
Eigenkapitalrendite ROE		5,06 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		80,36 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) ²⁾		0,71 %
Mietzinsausfallrate		2,27 %
SWX Immofonds Index (Total Return) Quelle Lipper, Geschäftsjahr 2008/09		9,99 %
Höchster Kurs (1.10.2008–30.9.2009)	CHF	205.80
Tiefster Kurs (1.10.2008–30.9.2009)	CHF	172.40
Agio		12,93 %
Valorennummer		276 935
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	1 554.6 Mio.

¹⁾ Maximal zulässige Belastung: 50 % der Verkehrswerte (KAG Art. 65 Abs. 2 / KKV Art. 96 Abs. 1)

²⁾ Ab 1. August 2008 wurde die reglementarische Vergütung an die Depotbank neu vom Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres berechnet. Zudem wurde der Satz von 0,05 % auf 0,03 % gesenkt.

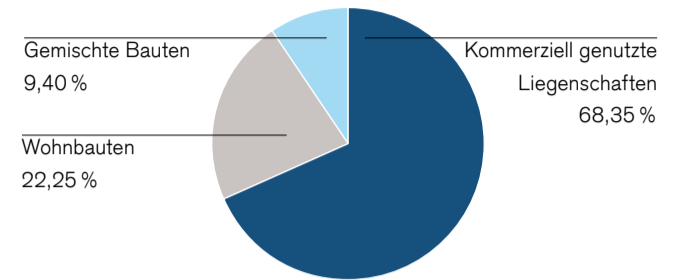
Quelle: Credit Suisse AG

Erfolgsrechnung per 30. September 2009

	1.10.2008 bis 30.9.2009	1.10.2008 bis 30.9.2009
	CHF	CHF
Erträge		
Erträge der Post- und Bankguthaben		1 264.28
Erträge der kurzfristigen festverzinslichen Effekten		849.90
Mietzinseinnahmen		95 877 191.74
Sonstige Erträge		133 403.91
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilscheinen		0.00
Total Erträge		96 012 709.83
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	7 928 031.19	
Sonstige Passivzinsen	418 134.94	
Baurechtszinsen	272 942.60	
Unterhalt und Reparaturen	5 552 136.92	
Liegenschaftsverwaltung		
– Liegenschaftsaufwand	2 777 918.08	
– Verwaltungsaufwand	252 846.37	
Steuern und Abgaben		
– Liegenschaftssteuern	703 535.65	
– Gewinn- und Kapitalsteuern	5 081 550.30	
Schätzungs- und Prüfaufwand	251 587.26	
Rückstellungen für künftige Reparaturen		
– Zuweisung	13 200 000.00	
– Entnahme	-1 270 000.00	
Reglementarische Vergütungen an		
– die Fondsleitung	7 346 499.17	
– die Depotbank	325 037.74	
– die Immobilienverwaltungen	2 905 509.62	
Kosten für Rechenschaftsbericht	64 127.42	
Aufsichtsabgaben	5 500.00	
Sonstige Aufwendungen	3 048.20	
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	
Total Aufwand	45 818 405.46	45 818 405.46
Nettoertrag		50 194 304.37
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste		-1 003 593.50
Realisierter Erfolg		49 190 710.87
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste		6 625 459.40
Gesamterfolg		55 816 170.27
Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres		50 194 304.37
Vortrag des Vorjahres		2 355 635.21
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg		52 549 939.58
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg		50 685 188.40
Vortrag auf neue Rechnung		1 864 751.18

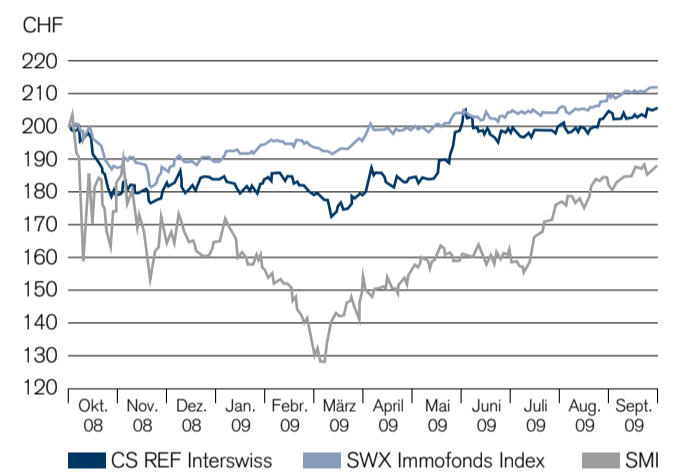
Quelle: Credit Suisse AG

Immobilienstruktur nach Verkehrswerten



Kursentwicklung

(1.10.2008 – 1.10.2009)



Historische Renditeangaben und Finanzmarktszenarien sind keine Garantie für laufende und zukünftige Ergebnisse. Die Performance-Angaben berücksichtigen die bei der Ausgabe und Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten nicht.



Aus dem Portfolio: Place Bel Air, Nyon

Verdrängung ja, Blase nein

Neue Verkaufsflächen und neue Shoppingcenter werden sowohl von den Mietern als auch von den Kunden gut aufgenommen. Dass die Expansion zu einem gewissen Verdrängungswettbewerb führt, lässt sich nicht bestreiten. Eine platzende Blase ist aber nicht in Sicht.

Statistisch gesehen dürfte in der Schweiz kein einziger Quadratmeter Verkaufsfläche mehr gebaut werden. Mit einer Verkaufsfläche von rund 12 Mio m² (gemäss Retail Outlook 2009 von CS Economic Research) kommt schon heute auf jeden Einwohner eine Fläche von 1,6 m², was einen weltweiten Spitzenwert darstellt. Allerdings geht es im Detailhandel bei Weitem nicht nur um die Versorgung, vergleichbar mit einem Leitungsnetz zur Energieverteilung. Verkaufsflächen und Shoppingcenter sind längst zu Orten geworden, die auch gesellschaftliche Funktionen und emotionale Bedürfnisse erfüllen.

Von allen konsumpsychologischen Faktoren habe das Image den stärksten Effekt, erklärte Prof. Christian Fichter, Kaleidos Fachhochschule Schweiz, am 2. Schweizer Shoppingcenter Forum, das am 12. November 2009 in Zürich stattfand. «Image ist so wichtig wie Erreichbarkeit, Preisstruktur und Öffnungszeiten», hielt Fichter fest und warnte: «Ein schlechtes Image kann durch günstige Preise und andere Vorteile nicht kompensiert werden.»

Verdrängung findet statt

Die Investoren, die neue Flächen produzieren, und die Geschäfte, welche die neuen Flächen mieten, sind überzeugt, dass sie längerfristig auf ihre Rechnung kommen. Dass das Neue, Grosszügige, Abwechslungsreiche, atmosphärisch Spannende zuweilen das Alte, Kleinräumliche, Monotone und Farblose verdrängt, gehört zu den Gesetzen des Marktes. Für eine Blase am schweizerischen Verkaufsflächenmarkt sind keine Anzeichen erkennbar. Dafür ist die Entwicklung der Nachfrage, die sich zwischen 2005 und 2008 gemäss BfS/BAK von CHF 87 Mrd auf CHF 95.6 Mrd erhöht hat, einfach zu stetig. Trotzdem gibt es potenzielle Verlierer. Es sind die Einkaufszentren, die es verpasst haben, sich durch Revitalisierungs- und Modernisierungsmassnahmen auf das Verhalten und die Wünsche der Verbraucher auszurichten. Und es sind die Einzelhändler mit Standorten in kleineren Städten oder städtischen Ausenquartieren, wo die in Jahrzehnten aufgebaute Stammkundschaft aus demografischen Gründen schwindet und die jüngeren Konsumenten die Fahrt ins mehr oder weniger nahe gelegene Shoppingcenter vorziehen.



Interview mit Thomas Hochreutener, Direktor Handel GfK Switzerland

«Toplagen werden auch in Zukunft top sein»

Die Nachfrage nach Mietflächen in Einkaufszentren an guten Standorten wird stark bleiben. Auch bestehende Shoppingcenter haben gute Chancen, wenn sie ihre Strukturen und Angebote rechtzeitig revitalisieren.



Herr Hochreutener, die Produktion neuer Verkaufsflächen wird in der Schweiz vorwiegend kritisch angesehen, weil sie zu einem Verdrängungswettbewerb führt. Was ist daran eigentlich so schlecht?

Der Verdrängungswettbewerb ist ein Zeichen für eine funktionierende Marktwirtschaft. Die Anleger investieren, weil sie angemessene Mieteinnahmen erwarten. Die Mieter belegen die Flächen, weil sie mit hohen Umsätzen und guten Margen rechnen.

Worin sehen Sie die Hauptursache für die Flächenexpansion in der Schweiz?

Wachstum wird praktisch immer über neue Flächen erreicht. In der Schweiz beobachten wir vor allem drei Wachstumstreiber:

erstens die internationalen Unternehmen, die wegen der hohen Kaufkraft und der innovationsfreudigen Kundschaft in die Schweiz drängen. Zweitens nimmt die Durchschnittsfläche je Geschäft laufend zu. Drittens findet eine Vertikalisierung grosser internationaler Markenanbieter wie Adidas, Apple, Calida, Esprit, Lacoste oder Nike statt. Diese Unternehmen begnügen sich nicht mehr mit der Herstellung, dem Marketing und dem Vertrieb, sondern wollen ein eigenes Fenster zum Endverbraucher haben.

Hat sich im Segment der Verkaufsflächen eine Blase entwickelt, die demnächst platzen wird?

Der Schweizer Markt ist zweifellos gesättigt. Doch die neuen Flächen – allein die neuen Shoppingcenter bringen jährlich einen Zuwachs von rund 100 000 m² – werden gut absorbiert, wenn die Standorte stimmen. Toplagen werden auch in Zukunft top sein. Geschäfte an B- und C-Lagen werden jedoch künftig Probleme haben.

Wie können diese Geschäfte die Abwanderung in die Einkaufszentren verhindern?

Sie könnten sich zu Marketing- und Promotionspartnerschaften zusammenschliessen. Viele Händler agieren als Einzelkämpfer. Eine andere Option wäre, sich ebenfalls in den Zentren niederzulassen.

Wie erklären Sie sich die hohe Akzeptanz, die Sihlcity in relativ kurzer Zeit erreicht hat?

Viele wichtige Voraussetzungen sind erfüllt. Geografisch bildet Sihlcity zum Glattzentrum und zum Shoppi Spreitenbach eine gute Ergänzung. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet. Das Kundenpotenzial und die Kaufkraft stimmen. Zudem sind die Zürcher daran gewöhnt, in Shoppingcentern einzukaufen. Ich glaube, dass Sihlcity die Soll-Umsätze wie die meisten neuen Zentren in drei bis fünf Jahren nach der Eröffnung erreichen wird.

Was müssen klassische Shoppingcenter tun, um Frequenzen, Umsätze und Marktanteile zu halten?

Sie müssen sich frühzeitig mit Revitalisierungen befassen. Wenn man davon ausgeht, dass von der Baueingabe bis zur Eröffnung ohne Weiteres zehn Jahre vergehen können, hat ein Zentrum schon nach zehnjähriger Betriebszeit ein architektonisches und konzeptionelles Alter von 20 Jahren. Es ist praktisch schon am Ende des Lebenszyklus von normalerweise 20 bis 25 Jahren angelangt, obwohl es nur während zehn

GfK Switzerland

GfK Switzerland ist mit einem Umsatz von CHF 88.7 Mio (2008) und einem Marktanteil von rund 40 % gemäss vsms-Branchenstatistik das grösste Marktforschungsinstitut der Schweiz. Es gehört seit 1999 zur international tätigen GfK-Gruppe mit Hauptsitz in Nürnberg. Über 10 000 Mitarbeiter in 115 operativen Unternehmen in 100 Ländern erwirtschaften einen Umsatz von EUR 1.22 Mrd (2008). Damit gehört die GfK zu den grössten Marktforschungsinstituten der Welt.

Jahren betrieben wurde. Von den rund 140 Shoppingcentern in der Schweiz hat heute rund die Hälfte Handlungsbedarf.

Wie soll ein Shoppingcenter-Betreiber mit dem Dilemma zwischen langjährigen Mietverträgen und sich rasch verändernden Konsumpräferenzen umgehen? In vielen Zentren kann ein suboptimaler Mietermix nicht korrigiert werden, weil die Verträge noch viele Jahre laufen.

Hier sind vor allem die Investoren gefordert. Sie haben sich bisher fast immer für die Sicherheit, d.h. langfristige Mietverträge mit bekannten Mietern, entschieden. Dadurch sind die Flexibilität, sprich Mietverträge mit kürzeren Laufzeiten, und die Innovationsfähigkeit zu kurz gekommen. Kommt dazu, dass in der Schweiz im Gegensatz zum Ausland alle Shoppingcenter «food»-getrieben sind, denn die grossen Schweizer Detailhändler sind vielfach auch Besitzer von Shoppingcentern.

Inwieweit wird die erwartete Zunahme der Arbeitslosigkeit auf den Konsum durchschlagen? Wo werden die Verbraucher gemäss Ihrer Erfahrung am ehesten sparen?

Die stärkste Bremswirkung hat die Angst vor dem Arbeitsplatzverlust. Vom Konsumrückgang sind weniger die Nahrungsmittel als die Anschaffungen mit langfristigem Nutzwert betroffen. Im Vergleich zum Ausland hat die Schweiz jedoch eine sehr tiefe Arbeitslosenrate. Ausserdem ist das Sozialsystem gut ausgebaut, was sich auf den Konsum stabilisierend auswirkt. Andererseits drücken sinkende Preise und der Mangel an umsatztreibenden Innovationen – wie seinerzeit Videogames, Flachbildschirme oder Navigationsgeräte – auf die Umsätze.

Thomas Hochreutener

Thomas Hochreutener (55) ist Direktor Handel der GfK Switzerland AG in Hergiswil. Er trat 1980 als Projektleiter Textil in die damalige IHA-GfM ein und ist seit 2002 verantwortlich für das Data-Source-Management sowie die Entwicklung neuer Informationskonzepte. Hochreutener ist seit 1992 Herausgeber der jährlichen Studie «Detailhandel Schweiz».

In Wohnqualität investiert

Im Stadtquartier Wiedikon investiert der CS REF Interswiss rund CHF 8.6 Mio in die Sanierung und die Erweiterung einer Überbauung mit heute 36 Wohnungen. Die Liegenschaft wird dadurch auf die langfristigen Marktbedürfnisse ausgerichtet.

Die aus drei in U-Form zusammengebauten Häusern bestehende Überbauung an der Burstwiesenstrasse in Zürich wurde 1957 erstellt. Schon damals galt dieses Quartier in Wiedikon als gute Wohnlage, die mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen ist. Auch heute sind Wohnungen an der Burstwiesenstrasse gesucht, denn fast alles, was man braucht, liegt praktisch vor der Haustüre. In direkter Nachbarschaft befindet sich ein Einkaufszentrum mit Migros Markt, Gastronomie, Ärzten und weiteren Dienstleistern. Auch Schulen, Kindergarten, Schwimmbad oder Eisfeld sowie das Naherholungsgebiet des Uetlibergs sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Neue Bäder, neue Küchen

Die 36 Wohnungen sind nicht mehr zeitgemäss und müssen saniert werden. Dabei macht der CS REF Interswiss keine

halben Sachen und investiert rund CHF 8.6 Mio. Ein Betrag, der beinahe dem Verkehrswert vor der Sanierung entspricht. Die Sanierungsarbeiten laufen voraussichtlich im Frühjahr/Sommer 2010 an und werden rund ¾ Jahr dauern. Sie bestehen vor allem aus dem Ersatz der Bäder und Küchen, der Hauszuleitungen, der Sanierung der Kanalisationsleitungen und der Elektroinstallationen sowie der Errichtung einer neuen Gaszuleitung zur Heizzentrale. In vielen Wohnungen werden zusammen mit den neuen Bädern und Küchen die Grundrisse optimiert. Auch die Wohnungseingangstüren werden ersetzt. Die 1994 sanierte Gebäudehülle ist in gutem Zustand und wird nur ausgebessert. Zur Aufwertung der Wohnungen sollen neue Aufzugsanlagen erstellt werden (aktuell keine Liftanlagen vorhanden). Bei den Häusern 17 und 21 wird der Aufzug aussen angebaut, beim Haus 19 kommt er ins Gebäudeinnere zu liegen.

Zusätzliche Wohnungen durch Aufstockung

Im Zuge der Sanierung ist geplant, die drei Häuser um je ein Geschoss aufzustocken. Gemäss Baugesetz darf auf allen drei Häusern ein Dachgeschoss gebaut werden. So können sechs 2 ½- bis 3 ½-Zimmer-Wohnungen realisiert werden, die dank guter Aussicht und grosszügigen Terrassen einen hohen Wohnwert aufweisen. Die Aufstockung ist als Leichtbau konzipiert, um die Zusatzlast möglichst tiefzuhalten und um die Bauzeit sowie die damit verbundene Lärmbelastung für die Mieter auf ein Minimum zu begrenzen. Zudem wird das Untergeschoss erweitert, um die Kellerabstellräume unterzubringen, die durch den Lifteinbau/Liftanbau und die Erstellung einer neuen Waschküche wegfallen. Für die neuen Wohnungen im Dachgeschoss müssen zusätzliche Kellerabstellräume bereitgestellt werden.

Die Sanierung und die Erweiterung im Dachgeschoss werden die längerfristige Attraktivität und Marktgängigkeit der Wohnanlage nachhaltig sichern und den Mietern eine neue Wohnqualität bieten.



Eckdaten Burstwiesenstrasse, Zürich

Adresse	Burstwiesenstr. 17/19/21 8005 Zürich
Erstellungsjahr	1957
Verkehrswert per 30.9.2009	CHF 9.98 Mio.
Investition für Sanierung	rund CHF 8.6 Mio.
Soll-Mieteinnahmen p.a. nach Sanierung	CHF 0.98 Mio.
Grundstücksfläche	3 251 m²
Anzahl Wohnungen bisher	36
Anzahl Wohnungen nach Aufstockung	42
Parking in Einstellhalle	17 Plätze
Architekt	Fahrländer Scherrer Architekten GmbH, Zürich

Weitere indirekte Immobilienanlagen

Immobilienprodukte für private Anleger

- Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss
- Credit Suisse Real Estate Fund Siat
- Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus
- Credit Suisse Real Estate Fund PropertyPlus
- CS Euroreal*
- CS PortfolioReal*

Drittmandat der Credit Suisse

- Swiss Prime Site AG

Immobilienprodukte für qualifizierte Anleger gemäss Fondsvertrag

- Credit Suisse Real Estate Fund International

Immobilienprodukte für qualifizierte Anleger

- Credit Suisse Real Estate Fund Green Property

Immobilienprodukte nur für inländische, steuerbefreite

Vorsorgeeinrichtungen sowie steuerbefreite

Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen

- Credit Suisse 1a Immo PK

Immobilienprodukte für steuerbefreite

Vorsorgeeinrichtungen mit Sitz in der Schweiz

- Credit Suisse Anlagengestiftung
Real Estate Switzerland**
- Credit Suisse Anlagengestiftung
Real Estate Switzerland Dynamic**

* Der CS EUROREAL ist ein offener Immobilienfonds und der CS PORTFOLIOREAL ist ein «gemischtes Sondervermögen» nach deutschem Investmentgesetz (InvG).

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

Ihre Ansprechpartner



CREDIT SUISSE
Asset Management
Real Estate Asset Management
Sihlcity – Kalandergasse 4, 8070 Zürich
Tel. 044 332 81 74, Fax 044 332 10 82

www.credit-suisse.com/realestatefunds

Fund Manager: Radhia Volger
Property Manager: Reza Oliai
Construction: Adrian Baumann
Financial Manager: Silvio Ehram