



Investorengruppen im Wohnungsbau – Fakten und Trends

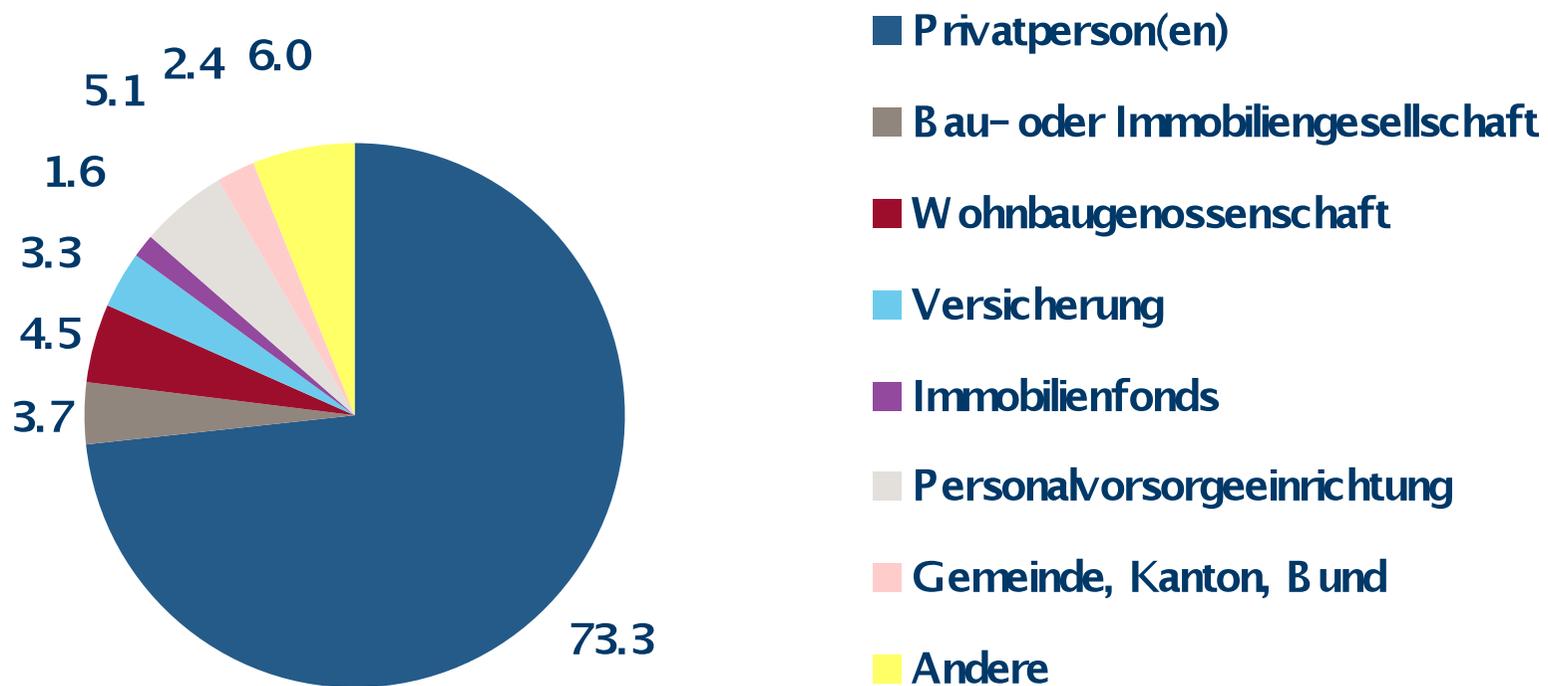
ETH Forum Wohnungsbau 2011

Zürich, 14. April 2011

Ulrich Braun, Immobilienstrategien und -beratung

Ausgangslage: Wem gehören die Wohnungen in der Schweiz?

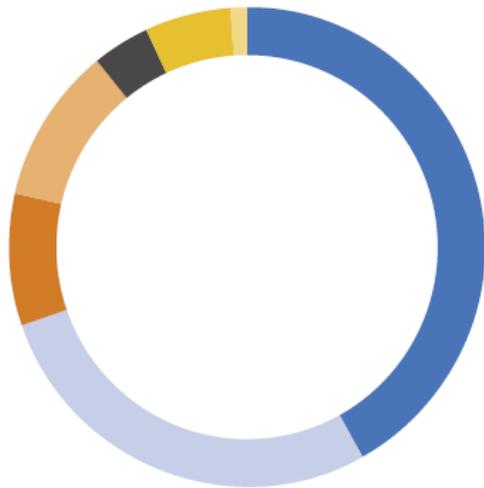
Wohnungen nach Eigentübertyp 2000



Quelle: BFS

Eigentümerstrukturen in den beiden Grossstädten Genf und Zürich

Eigentümerstruktur des Wohnimmobilienbestandes der Stadt Genf (2000)



● Privatpersonen	41.9%
● AG, GmbH, Fonds, Versicherungen	27.8%
● Personalvorsorgeeinrichtungen	8.8%
● Wohnbaugenossenschaften	10.5%
● Stiftungen, Vereine	3.9%
● Öffentliche Hand	5.9%
● Andere	1.1%

Eigentümerstruktur des Wohnimmobilienbestandes der Stadt Zürich (2000)

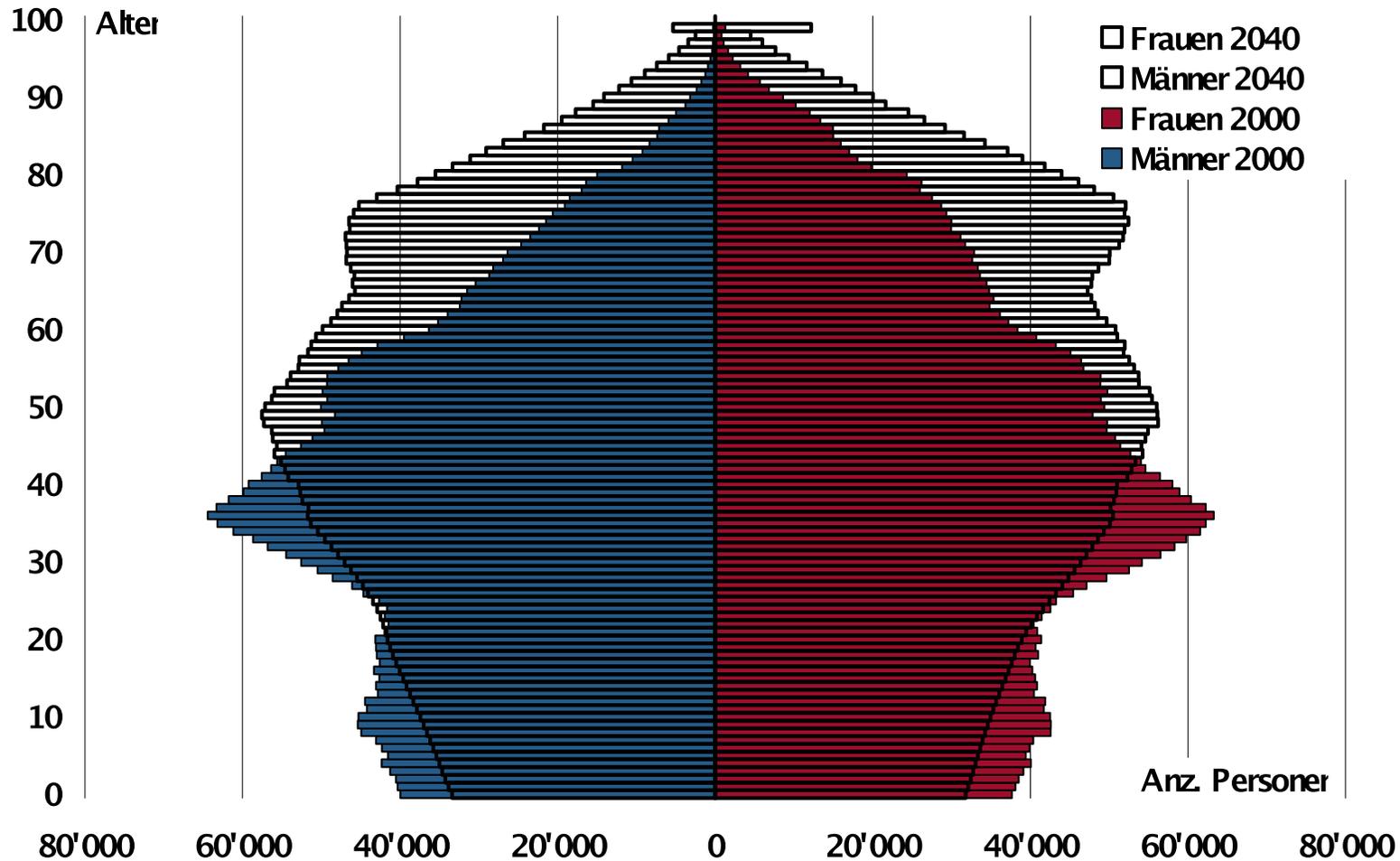


● Privatpersonen	50.8%
● AG, GmbH, Fonds, Versicherungen	10.0%
● Personalvorsorgeeinrichtungen	5.1%
● Wohnbaugenossenschaften	23.8%
● Stiftungen, Vereine	4.4%
● Öffentliche Hand	5.8%
● Andere	0.2%

Quelle: Wüest & Partner Monitoring 2007

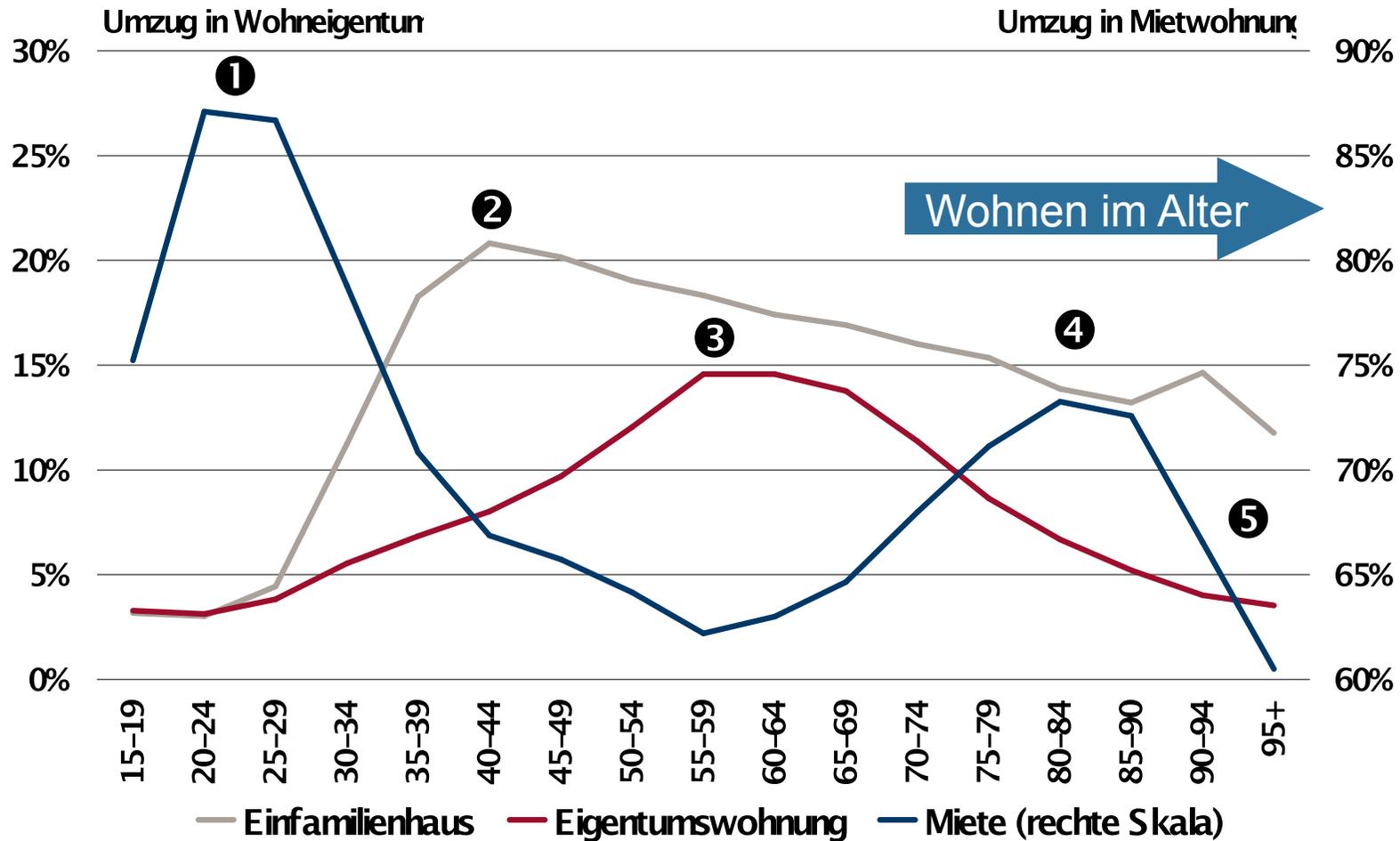
Was beeinflusst die Zahl der
privaten Wohneigentümer?

Langfristeffekte: Demographische Entwicklung



Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS-Szenario A), Credit Suisse

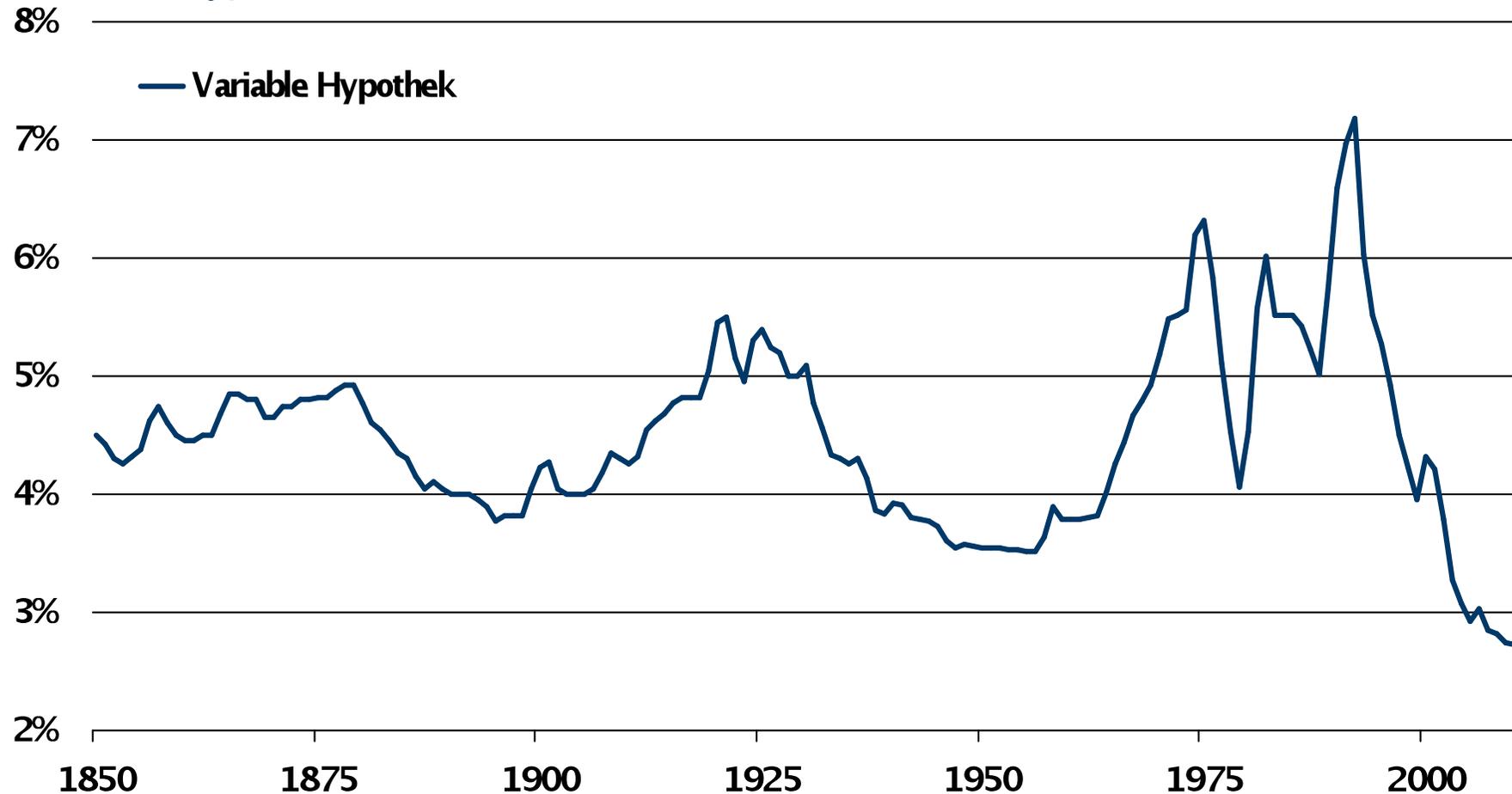
Wahl der Wohnform nach Alter zeigt fünf Lebensabschnitte, Volkszählung 2000



Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS); Credit Suisse Economic Research

Kurzfristeffekte: Historisch einzigartige Tiefzinsphase

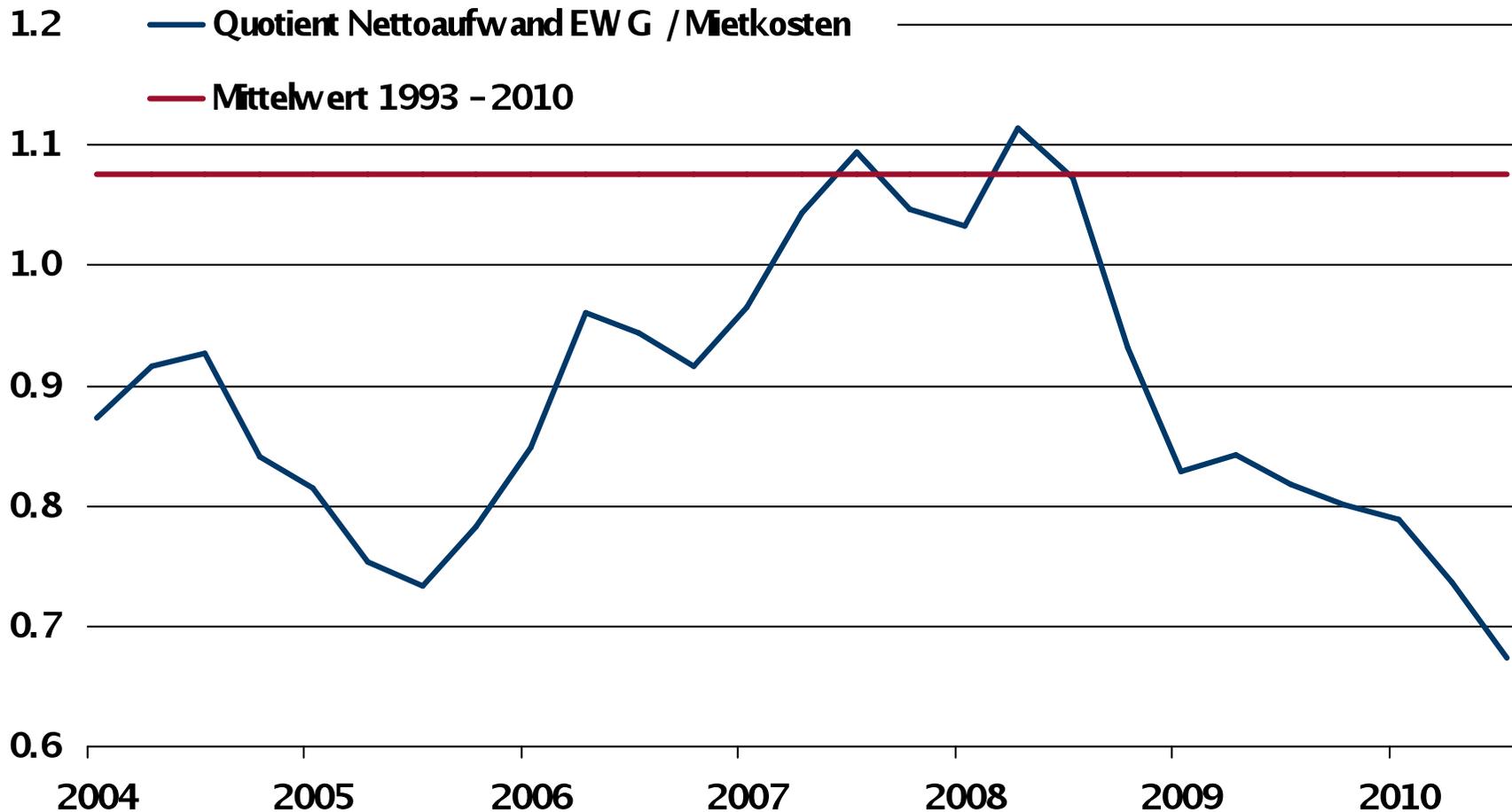
Variable Hypothek in Prozent seit 1850



Quelle: Schweizerische Nationalbank, Datastream

... führt zu Verzerrungen auf dem Wohnungsmarkt

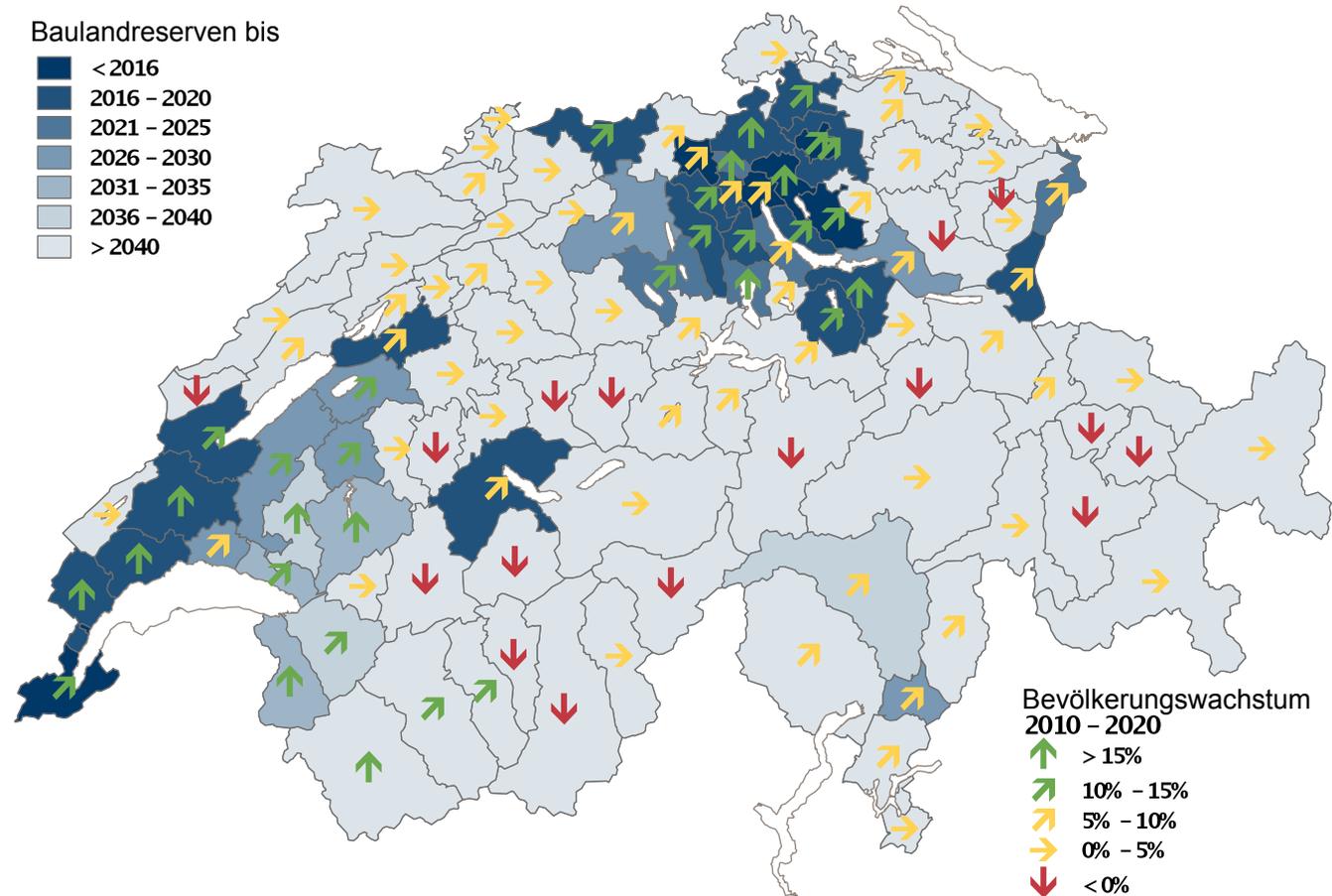
Verhältnis der Kosten von Eigentum (EWG) versus Miete



Quelle: Credit Suisse Economic Research

Starke Zuwanderung durch freien Personenverkehr fokussiert auf die Zentren Zürich und Genf

Bevölkerungsprognosen Economic Research, Baulandreserven 2007

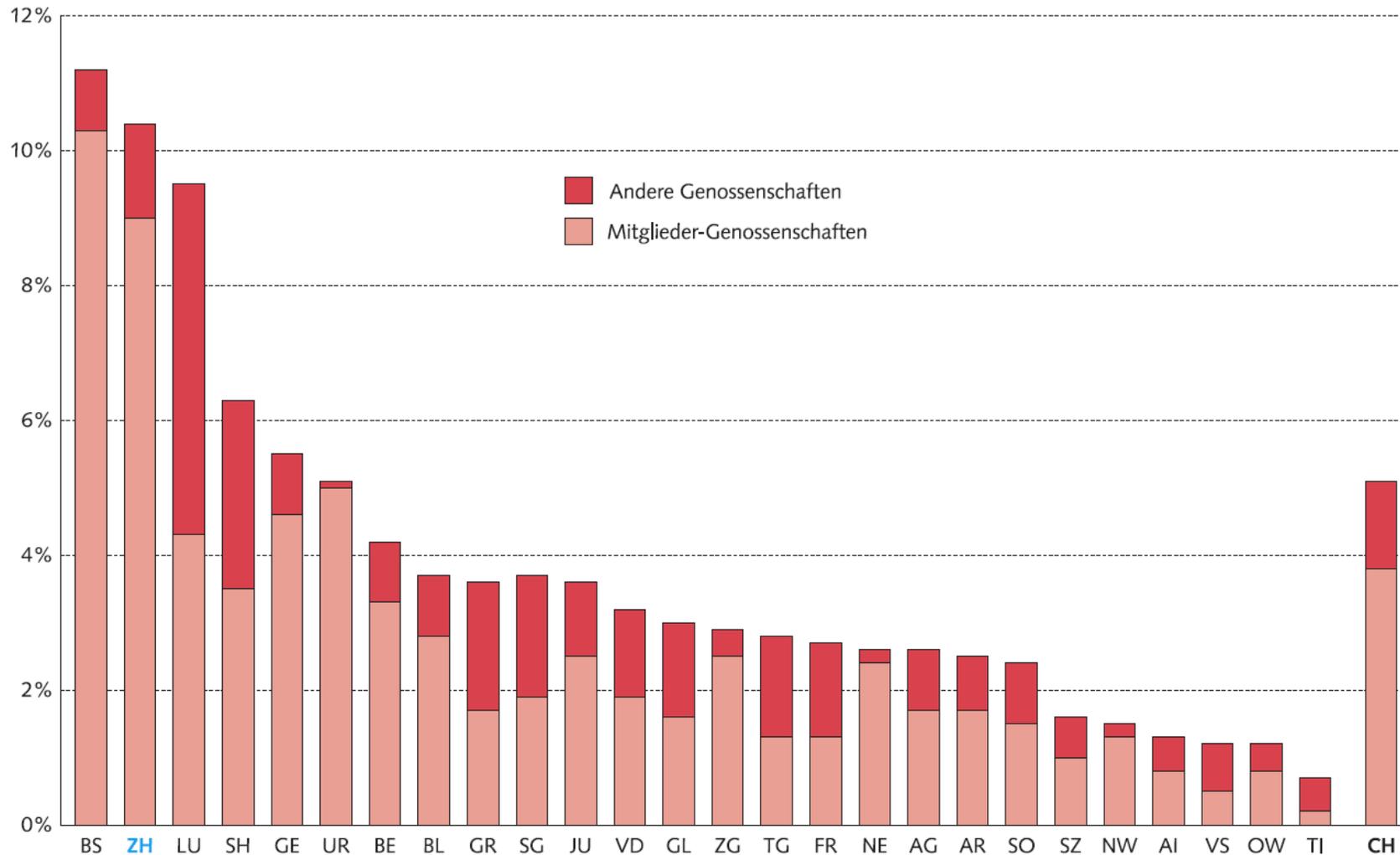


Quelle: Credit Suisse Economic Research, Bundesamt für Raumplanung, Geostat



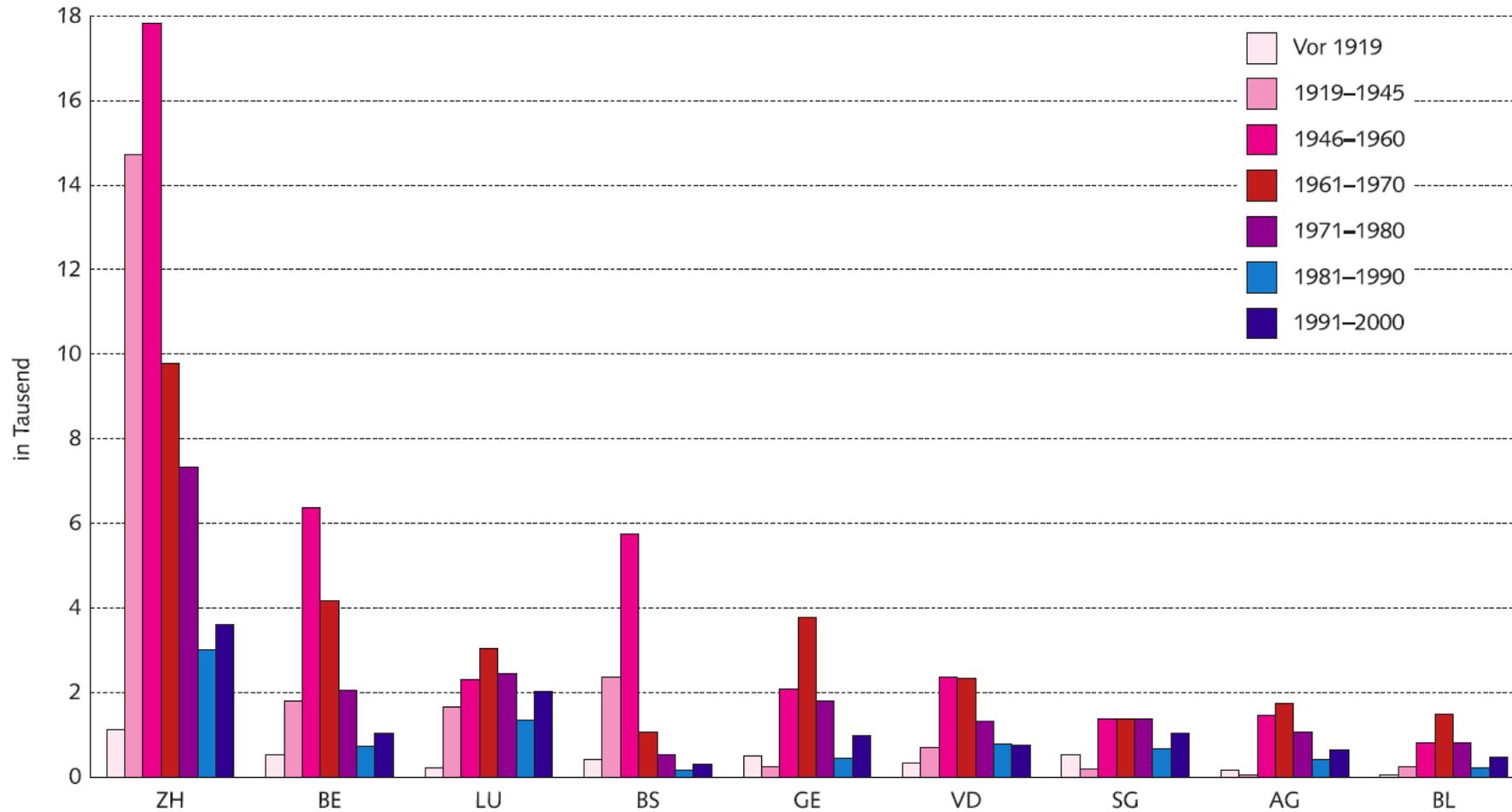
Wohnbaugenossenschaften – ein
städtisches Phänomen?

Marktanteile der Genossenschaften



Quelle: BFS, Volkszählungen

Bestand der Wohnbaugenossenschaftswohnungen in ausgewählten Kantonen



Quelle: BFS, Volkszählungen

Immobilienfonds als Investoren im Wohnungsbau



Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus

Aufbau eines Seniorenimmobilienportfolios



Burgdorf, Seniorenresidenz Burdlef
CHF 48.3 Mio. (2.5% des Portfolios)

- **Erster Schweizer Immobilienfonds mit Fokus auf die Alterung der Bevölkerung.** Der Fonds investiert zum Beispiel in Wohnen mit Dienstleistungen, Senioren-immobilien oder Kliniken
- Bis am 31. Dezember 2010 hat der Fonds ein **Portfolio von 1'905 Mio. CHF** aufgebaut – dies entspricht dem Erwerb von **121 Liegenschaften (inkl. Projekte)**. Seither ist der Fonds weiter gewachsen.
- Der Fonds hält die Liegenschaften im Direktbesitz. Die Anteilsscheininhaber mit Steuerdomizil in der Schweiz **unterliegen nicht der Einkommens- und Vermögenssteuer auf demjenigen Teil der Erträge (resp. des Vermögens), der aus direktem Grundbesitz stammt.**

Quelle: Geprüfter Jahresbericht per 31. Dezember 2010 des Credit Suisse REF LivingPlus

Credit Suisse Real Estate Fund Green Property

Nachhaltige Bauprojekte



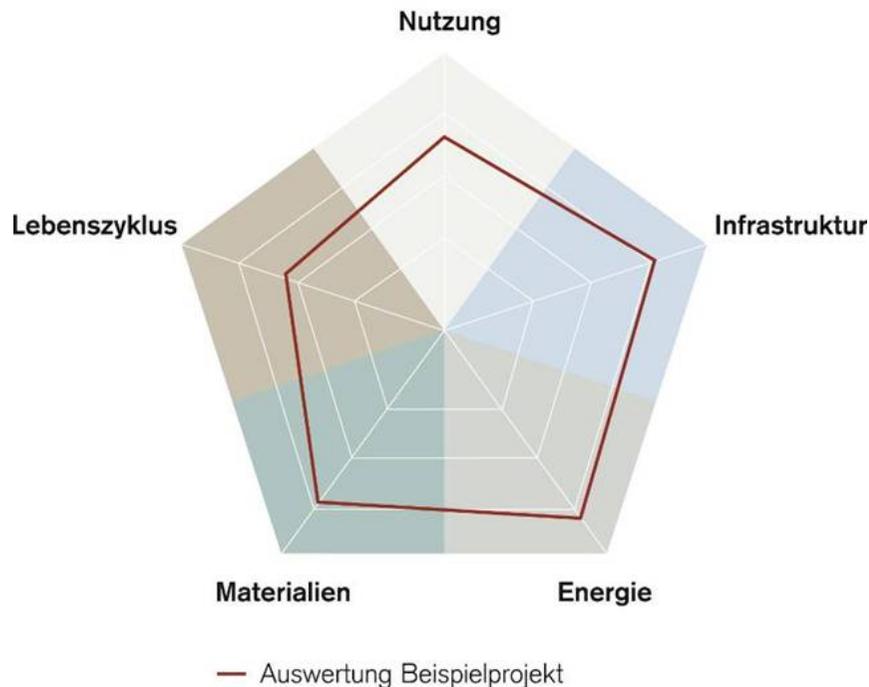
Zug, Uptown

CHF 85.1 Mio. / Bauzeit 2009 bis 2011

- **Erster Schweizer Immobilienfonds mit nachhaltiger Bausubstanz** – der Fonds wurde im April 2009 als nachhaltiger Immobilienfonds lanciert und weist in der Zwischenzeit ein Portfolio von 7 Neubau-Projekten mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 425 Mio. auf
- **Steuervorteil durch Direktbesitz der Immobilien** – Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz des Fonds sind für Anteilsinhaber steuerfrei
- **Nachhaltigkeit** – Die Projekte und Objekte müssen den Anforderungen von greenproperty – dem Gütesiegel für nachhaltiges Bauen – entsprechen

Credit Suisse Real Estate Fund Green Property Nachhaltigkeit / greenproperty Gütesiegel

Dimensionen und Kriterien



- Das Konzept deckt ökologische, ökonomische und soziale Aspekte ab
- Bewertet werden qualitative und quantitative Kriterien – insgesamt werden 86 Indikatoren erhoben
- Das Gütesiegel erteilt ein unabhängiger Schätzungsexperte
- Das Konzept wird laufend auf die aktuellen Standards überprüft und gegebenenfalls angepasst

Quelle: Credit Suisse AG

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Sie haben Fragen
zu
Immobilienanlagen.
**Wir liefern Ihnen
die Antworten.**

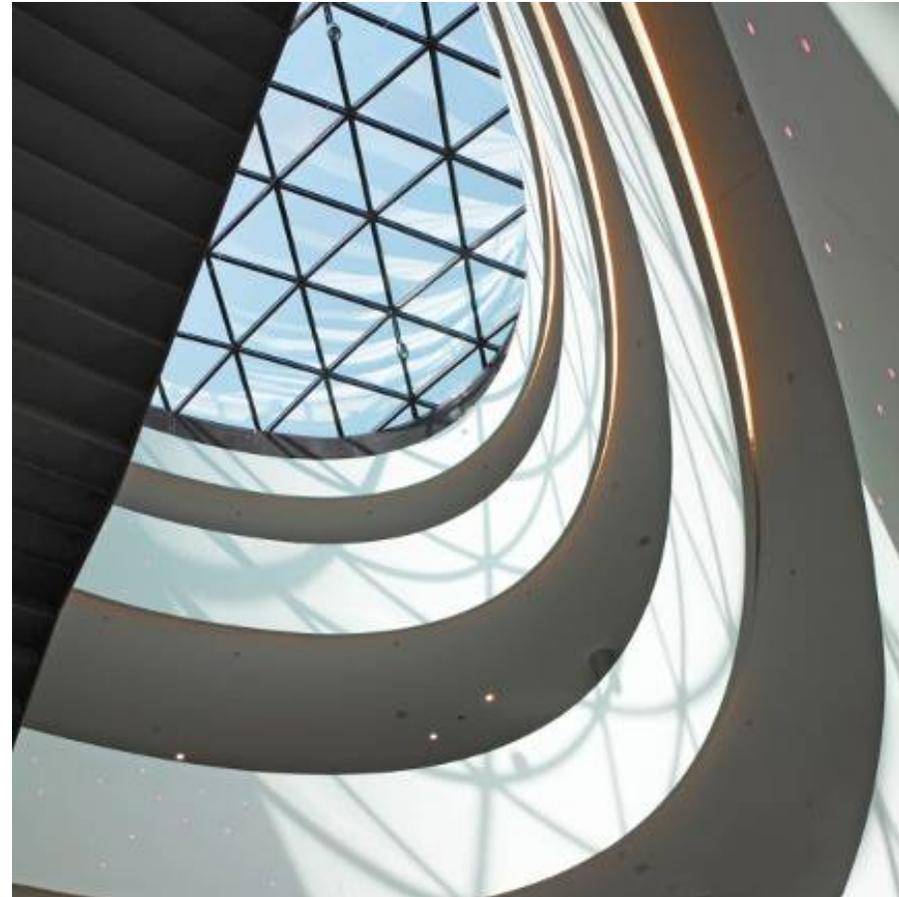
Ulrich Braun

Real Estate Strategies & Advisory

Director

ulrich.braun@credit-suisse.com

Tel. +41 44 332 58 08



Disclaimer

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 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 abgegeben werden.

Mit jeder Anlage sind Risiken, insbesondere diejenigen von Wert- und Ertragschwankungen 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.

Der in dieser Publikation genannte Anlagefonds ist in der Schweiz aufgelegt worden. Der Anlegerkreis des Credit Suisse Real Estate Fund Green Property ist auf qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 KAG beschränkt. Fondsleitung ist die Credit Suisse Asset Management Funds AG, Zürich. Depotbank ist die Credit Suisse AG, Zürich. Zeichnungen sind nur auf Basis des aktuellen Verkaufsprospekts und des letzten Jahresberichtes (bzw. Halbjahresberichtes, falls dieser aktueller ist) gültig. Der Prospekt, der Fondsvertrag sowie die Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Credit Suisse Asset Management Funds AG, Zürich, und bei allen Banken der Credit Suisse AG in der Schweiz kostenlos bezogen werden.

Copyright © 2011 Credit Suisse Group AG und / oder mit ihr verbundene Unternehmen. Alle Rechte vorbehalten.