

CSA Real Estate Switzerland

Data Report per 30. Juni 2024



UBS

Organe

Geschäftsführung der CSA

Alexandrine Kiechler
Geschäftsführerin

Ernst Kessler
Stv. Geschäftsführer

Stiftungsrat

Präsident
Beat Zeller
Institutional Clients, Credit Suisse
(Schweiz) AG, Zürich

Vertreter der Anleger
Urs Gfeller (bis 31.1.2024)
Head Treasury Investment Management der Novartis International AG,
Basel

Thomas Scherr (bis 11.7.2023)
Regional Vice President Customer
Evolution EMEA der SAP SE, Zürich

Emmanuel Vauclair
Geschäftsführer der Pensionskasse
SRG SSR, Bern

Gion Pagnoncini
Geschäftsführung der Pro Medico
Stiftung, Zürich und Verwaltungsratspräsident der Mark & Michel
AG, Zürich

Daniel Zwygart
Leiter Vermögensanlagen der Previs
Vorsorge, Bern

Corrado Tedeschi
Geschäftsführer der Livica Sammelstiftung, Bern

Andre Konstantinow (ab 31.1.2024),
Head Treasury Investment Management der Novartis International AG,
Basel

Vertreter der Stifterin
Credit Suisse (Schweiz) AG
Jürg Roth
Client Coverage Pension Funds &
Corporate Investors, Credit Suisse
(Schweiz) AG, Zürich

Gebhard Giselbrecht (bis 31.8.2023)
Head Special Projects, Credit Suisse
Asset Management (Schweiz) AG,
Zürich

Anlagekomitee Immobilien Schweiz

Vertreter der Anleger
Claudio Campestrin
Stiftungsrat der Pensionskasse
Novartis 1 und Vizepräsident der
Pensionskasse Novartis 2, Basel

Toni Rösti
Leiter Asset Management
Medpension vsao asmac, Bern

Ivo Vögtli
Investment Manager comPlan, Bern

Patrick Marc Pilotti
Senior Portfolio Manager Roche
Pension Funds, Basel

Vertreter der Stifterin
Credit Suisse (Schweiz) AG
Stefan Meili
Leiter Regionen Zürich/Ostschweiz
Institutionelle Kunden,
Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich

Ulrich Braun
Co-Leiter CS Real Estate DACH/
Leiter Product Management DACH,
Credit Suisse Asset Management
(Schweiz) AG, Zürich

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG
Zürich

Inhaltsverzeichnis

CSA Real Estate Switzerland

Organe	2
Inhaltsverzeichnis	3
Vorwort	4
Kennzahlen	5
Vermögensrechnung/Erfolgsrechnung	6
Geografische Verteilung/Zahlen und Fakten	10
Käufe/Verkäufe im Geschäftsjahr 2023/2024	12
Produkt Report	14
Bewertungsbericht	18

Nachhaltigkeitsbericht	19
-------------------------------	-----------

Vorwort



Herausfordernde Zeiten für Immobilienanlagengruppen

Im vergangenen Geschäftsjahr haben sich einige wichtige Elemente des Immobilienmarktes aus Sicht der Anleger wieder in die richtige Richtung bewegt, wobei das Umfeld herausfordernd bleibt. Dies wird vor allem am Transaktionsmarkt sichtbar. Zum einen sind die Transaktionsvolumen nach wie vor niedrig, andererseits gehen, dort wo Transaktionen stattfinden, die Verkaufspreise abhängig von Lage, Vermietungsstand und energetischer Qualität teilweise stark auseinander.

Die Erhöhungen der Diskontierungssätze, welche im letzten Jahr durch nahezu sämtliche Bewertungsunternehmen aufgrund der veränderten Zinssituation vorgenommen worden sind und zu Wertkorrekturen der Portfolien geführt haben, gingen inzwischen zurück und die Werte beginnen sich zu stabilisieren. Angesichts des anhaltend nachlassenden Inflationsdrucks hat die Schweizerische Nationalbank (SNB) am 21. Juni die Zinsen auf nun 1.25% gesenkt. Die erfolgten und, auch im Ausland, erwarteten weiteren Zinssenkungen sollten im 2. Halbjahr zu mehr Impulsen für die Wirtschaft führen, so dass die Ökonomen der UBS für 2024 in der Schweiz insgesamt mit einem Wachstum von 1.3% rechnen.

Mit der anhaltend hohen Attraktivität und Stabilität des Schweizer Arbeitsmarktes geht eine Nettozuwanderung einher, die zwar gegenüber dem Vorjahr leicht rückläufig ist, sich aber auf einem weiterhin sehr hohen Niveau befindet. Somit steigt die Nachfrage nach Mietwohnungen weiter stark an und die Ausweitung des Wohnangebots bleibt gleichzeitig eine grosse Herausforderung aber auch Chance für die Akteure auf dem

Immobilienmarkt. Um diesem Druck zumindest teilweise entgegen wirken zu können, werden in den Immobilienanlagegruppen der Credit Suisse Anlagengruppen in den nächsten Monaten und Jahren bestehende Büro- und Gewerbeflächen zu Wohnflächen umgewandelt oder das Ausnutzungspotential mit An- und Aufbauten sowie mit ergänzenden Neubauten erhöht. Mit der Schaffung von neuem Wohnraum ist auch sichergestellt, dass die CO₂ – Bilanzen der Portfolios verbessert werden können, da diese Wohnungen unter Berücksichtigung der neusten Innovationen auf dem Baumarkt und innerhalb der jeweiligen Energie-Gesetzgebungen der Kantone erstellt werden.

Obwohl die wirtschaftlichen Aussichten positiv sind, die Marktwerte von Immobilien sich stabilisieren und auch die Nutzermärkte sich unverändert robust präsentieren, wird das Umfeld für Immobilienanlagen wohl auch im Geschäftsjahr 2024/2025 anspruchsvoll bleiben.

Ich wünsche Ihnen eine spannende Lektüre.

Alexandrine Kiechler,
Geschäftsführerin der Credit Suisse
Anlagengruppen, Zürich

Kennzahlen

Kennzahlen A-Klasse	30.6.2024	30.6.2023
Mietzinsausfall- (Ertragsausfall-)quote	6.92%	7.18%
Fremdfinanzierungsquote	24.20%	21.07%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	77.28%	74.94%
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (GAV) ¹	0.51%	0.50%
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (NAV) ¹	0.71%	0.67%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	2.55%	1.97%
Ausschüttungsrendite	n/a	2.42%
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	n/a	99.40%
Anlagerendite ²	1.52%	3.85%
Fremdkapitalquote	27.30%	25.35%
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	2.29%	1.80%
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	real 2.96%/nominal 4.25%	real 2.92%/nominal 4.21%
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	1.95%– 4.10%	1.90%– 4.50%
Bandbreite Diskontierungssatz (nominal)	3.22%– 5.40%	3.17%– 5.81%

Abweichende Kennzahlen M-Klasse	30.6.2024	30.6.2023
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (GAV)	0.14%	0.14%
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (NAV)	0.20%	0.19%
Eigenkapitalrendite (ROE)	3.08%	2.41%
Anlagerendite ²	2.06%	4.32%

¹ Betriebsaufwandquote TER_{ISA} : Die Angabe entspricht der Betriebsaufwandquote (Immobilien Sondervermögen Anlagestiftungen) im zuletzt abgeschlossenen Geschäftsjahr und bietet keine Gewähr für eine entsprechende Höhe in der Zukunft (GAV=Gesamtanlagevermögen, NAV=Nettoanlagevermögen). Der Disclaimer am Schluss dieses Dokuments gilt auch für diese Seite.

² Die Ausschüttung in der CSA Real Estate Switzerland ist performanceneutral. Basis für die Berechnungen sind die publizierten NAV.

Rückstellung für latente Steuern per 30. Juni 2024

	30.6.2024		30.6.2023	
	in CHF	in %*	in CHF	in %*
Liquidationssteuern	121 391 000 ¹	1.45%	225 655 000	2.64%

^{*} der Verkehrswerte

¹ Die Liquidationssteuerberechnung wurde bisher unter Berücksichtigung der innerkommunalen und innerkantonalen Verlustverrechnung erstellt.

Aufgrund der vermehrten Akzeptanz seitens kantonaler Steuerbehörden und damit erhöhter Rechtssicherheit wird per 30. Juni 2024 zusätzlich die interkantonale Verlustverrechnung berücksichtigt.

Angaben über die effektiven Vergütungssätze

	30.6.2024		30.6.2023	
	Effektiv	Maximal	Effektiv	Maximal
Entschädigung für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken auf Basis des Kauf- bzw. Verkaufspreises	1.50%*	1.50%	1.50%	1.50%
Kommission für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten (Bautreuhandleistungen)	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%

* Ausnahme war der Übertrag der Liegenschaft «Reitergasse 9, 11, Zürich» von der Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland Commercial vom 1. August 2023. Für diese Transaktion wurde keine Vergütung an das Management gezahlt.

Vermögensrechnung/ Erfolgsrechnung

Vermögensrechnung per 30. Juni 2024

	30.6.2024 CHF	30.6.2023 CHF
Vermögenswerte		
Bankguthaben (einschliesslich Treuhandanlagen), aufgeteilt in		
– Sichtguthaben	9 790 730.48	15 174 320.98
Kurzfristige Forderungen	97 445 050.91	94 336 950.85
Aktive Rechnungsabgrenzungen	6 598 897.43	5 722 796.16
Grundstücke		
– Angefangene Bauten (inkl. Land)	506 630 000.00	395 863 000.00
– Fertige Bauten (inkl. Land)	7 667 261 000.00	7 950 364 000.00
Miteigentumsanteile	196 204 000.00	200 139 000.00
Beteiligungen	67 168 000.00	74 848 000.00
Gesamtvermögen	8 551 097 678.82	8 736 448 067.99
abzüglich:		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	89 974 653.30	53 174 656.53
Passive Rechnungsabgrenzungen	97 242 006.81	135 557 312.55
Latente Steuern	121 391 000.00	225 655 000.00
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen)	2 025 500 000.00	1 800 600 000.00
Nettovermögen	6 216 990 018.71	6 521 461 098.91
Inventarwert pro Anspruch (A-Klasse)	1 991.29	2 010.08
Inventarwert pro Anspruch (M-Klasse)	2 013.61	2 033.42
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode	6 521 461 098.91	6 662 027 510.69
Ausgaben von Ansprüchen	66 063 066.36	108 198 366.68
Rücknahmen von Ansprüchen	–309 581 749.43	–299 313 430.75
Sonstiges aus Verkehr mit Ansprüchen	–65 209 781.80	117 122 557.09
Ausschüttung	–160 257 288.74	–201 706 131.96
Gesamterfolg	164 514 673.41	135 132 227.16
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode (konsolidiert)	6 216 990 018.71	6 521 461 098.91
Aufspaltung Nettovermögen (A-Klasse)	5 085 965 018.44	5 341 185 937.60
Aufspaltung Nettovermögen (M-Klasse)	1 131 024 999.27	1 180 275 160.31
Entwicklung der Ansprüche im Umlauf (konsolidiert)	Stück	Stück
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode	3 237 636	3 332 855
Ausgegebene Ansprüche	33 758	54 713
Zurückgenommene Ansprüche	–155 604	–149 932
Anzahl Ansprüche im Umlauf	3 115 790	3 237 636
Entwicklung der Ansprüche im Umlauf (A-Klasse)	Stück	Stück
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode	2 657 197	2 667 271
Ausgegebene Ansprüche	33 758	54 713
Zurückgenommene Ansprüche	–136 854	–64 787

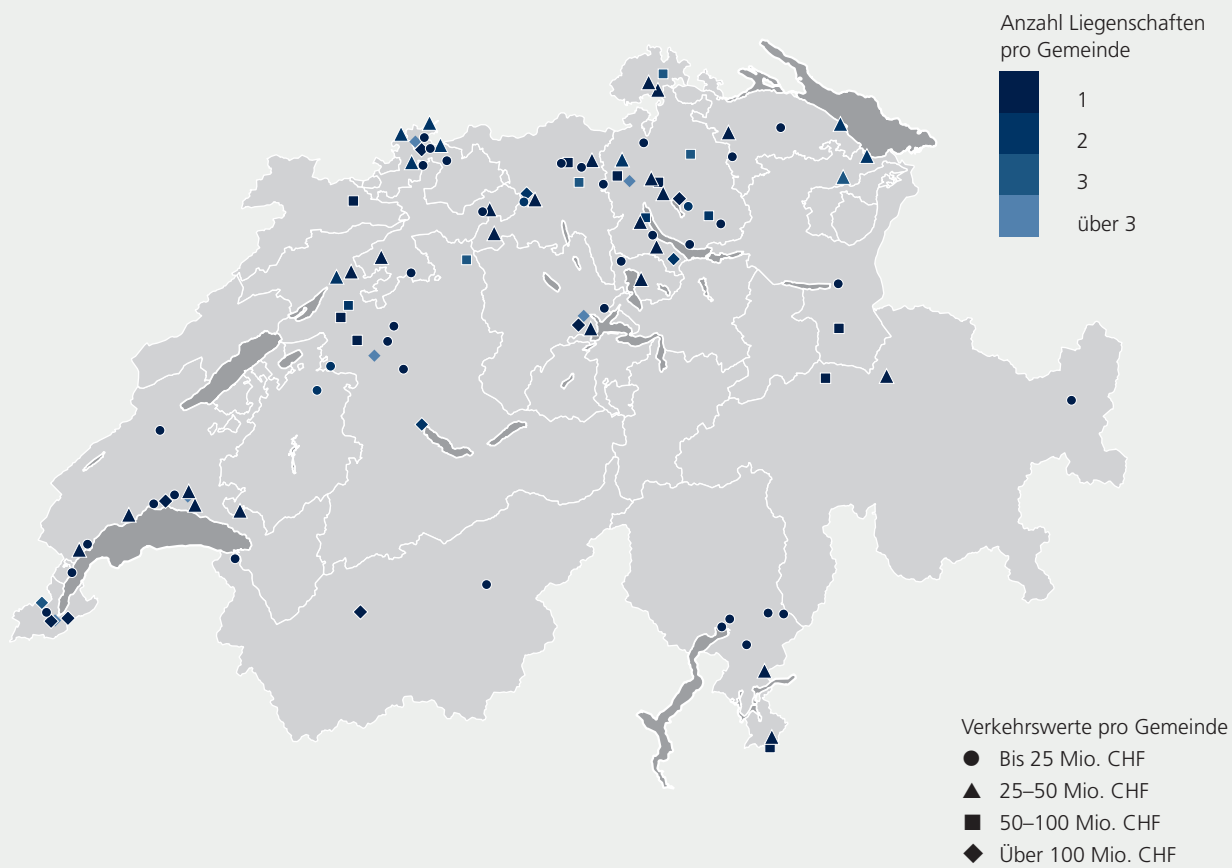
Anzahl Ansprüche im Umlauf	2 554 101	2 657 197
Entwicklung der Ansprüche im Umlauf (M-Klasse)	Stück	Stück
Bestand zu Beginn der Berichtsperiode	580 439	665 584
Ausgegebene Ansprüche	0	0
Zurückgenommene Ansprüche	-18 750	-85 145
Anzahl Ansprüche im Umlauf	561 689	580 439
Zur Ausschüttung vorgesehener Erfolg pro Anspruch A-Klasse	0.00	48.68
Zur Ausschüttung vorgesehener Erfolg pro Anspruch M-Klasse	0.00	60.52
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg pro Anspruch A-Klasse	52.58	0.00
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg pro Anspruch M-Klasse	65.35	0.00
A-Klasse		
NAV	5 085 965 018.44	5 341 185 937.60
Kapitalwert nach Transaktionen	1 940.51	1 970.02
Kapitalerfolg	-3.46	-8.99
Kapitalwert je Anspruch	1 937.06	1 961.03
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	54.24	49.05
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	1 991.29	2 010.08
Ausschüttung	0.00	-48.68
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung	1 991.29	1 961.40
M-Klasse		
NAV	1 131 024 999.27	1 180 275 160.31
Kapitalwert nach Transaktionen	1 951.63	1 984.00
Kapitalerfolg	-4.22	-11.10
Kapitalwert je Anspruch	1 947.41	1 972.90
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	66.20	60.52
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	2 013.61	2 033.42
Ausschüttung	0.00	-60.52
Inventarwert je Anspruch nach Ausschüttung	2 013.61	1 972.90

Erfolgsrechnung per 30. Juni 2024

	01.7.2023–30.6.2024 CHF	01.7.2022–30.6.2023 CHF
Soll-Mietertrag	324 494 777.74	324 594 775.24
Minderertrag Leerstand	-21 488 753.87	-23 377 748.27
Inkassoverluste auf Mietzinsen	-1 466 990.67	-555 964.99
Mietertrag netto	301 539 033.20	300 661 061.98
Erträge aus Miteigentumsanteilen	6 933 883.75	8 701 719.38
Instandhaltung	-23 665 051.71	-23 386 695.37
Instandsetzung	-23 116 614.92	-35 794 474.50
Unterhalt Immobilien	-46 781 666.63	-59 181 169.87
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren	-6 319 405.66	-8 183 620.90
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	-1 790 958.79	-5 451 627.77
Versicherungen	-2 982 831.16	-3 144 555.13
Verwaltungshonorare	-12 422 403.33	-12 661 292.87
Vermietungs- und Insertionskosten	-1 381 122.90	-2 377 211.45
Steuern und Abgaben	-4 290 130.41	-3 301 158.57
Übriger Betriebsaufwand	-1 536 121.53	-1 662 224.27
Betriebsaufwand	-30 722 973.78	-36 781 690.96
Operatives Ergebnis (Bruttogewinn)	230 968 276.54	213 399 920.53
Aktivzinsen	169 922.30	48 604.48
Baurechtszinserträge	88 360.20	123 618.00
Übrige Erträge	6 491 638.55	3 512 190.48
Sonstige Erträge	6 749 921.05	3 684 412.96
Hypothekarzinsen	-33 171 253.15	-19 659 553.13
Sonstige Passivzinsen	-14 177.25	-34 095.34
Baurechtszinsen	-1 668 673.37	-1 595 497.30
Finanzierungsaufwand	-34 854 103.77	-21 289 145.77
Verwaltungskosten	-26 052 400.30	-25 796 538.41
Übriger Verwaltungsaufwand	-79 964.09	-175 036.05
Verwaltungsaufwand	-26 132 364.39	-25 971 574.46
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	-164 729.04	165 928.81
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-853 041.86	-4 516 465.62
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	-1 017 770.90	-4 350 536.81
Nettoertrag	175 713 958.53	165 473 076.45
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	11 824 675.23	28 306 852.89
Realisierter Erfolg	187 538 633.76	193 779 929.34
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-127 287 960.35	-82 390 702.18
Veränderung latenter Steuern	104 264 000.00	23 743 000.00
Gesamterfolg	164 514 673.41	135 132 227.16

Verwendung des Erfolgs konsolidiert		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	175 713 958.53	165 473 076.45
Zur Ausschüttung bestimmte (realisierte) Kapitalgewinne	0.00	0.00
Vortrag des Vorjahres	8 226.74	10 813.50
Nicht zur Ausschüttung vorgesehene Erträge (Ausgabe-/Rücknahmespread)	-4 728 941.43	-995 144.97
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	170 993 243.84	164 488 744.98
Zur Ausschüttung vorgesehener Erfolg	0.00	-164 480 518.24
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	-170 993 243.84	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	0.00	8 226.74
Verwendung des Erfolgs A-Klasse		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	138 529 329.60	130 346 088.10
Zur Ausschüttung bestimmte (realisierte) Kapitalgewinne	0.00	0.00
Vortrag des Vorjahres	7 865.66	9 272.49
Nicht zur Ausschüttung vorgesehene Erträge (Ausgabe-/Rücknahmespread)	-4 249 553.60	-995 144.97
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	134 287 641.65	129 360 215.62
Zur Ausschüttung vorgesehener Erfolg	0.00	-129 352 349.96
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	-134 287 641.65	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	0.00	7 865.66
Verwendung des Erfolgs M-Klasse		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	37 184 628.93	35 126 988.35
Zur Ausschüttung bestimmte (realisierte) Kapitalgewinne	0.00	0.00
Vortrag des Vorjahres	361.01	1 540.93
Nicht zur Ausschüttung vorgesehene Erträge (Ausgabe-/Rücknahmespread)	-479 387.83	0.00
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	36 705 602.11	35 128 529.29
Zur Ausschüttung vorgesehener Erfolg	0.00	-35 128 168.28
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	-36 705 602.11	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	0.00	361.01

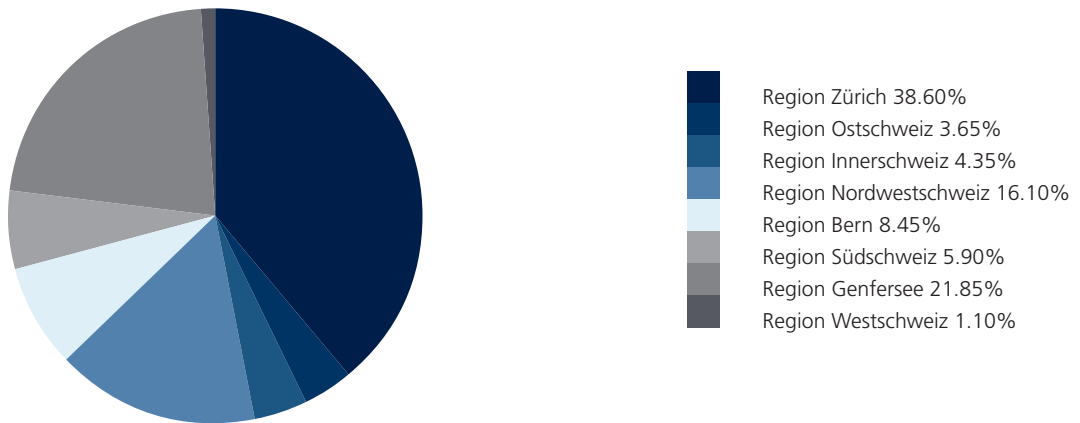
Geografische Verteilung/ Zahlen und Fakten



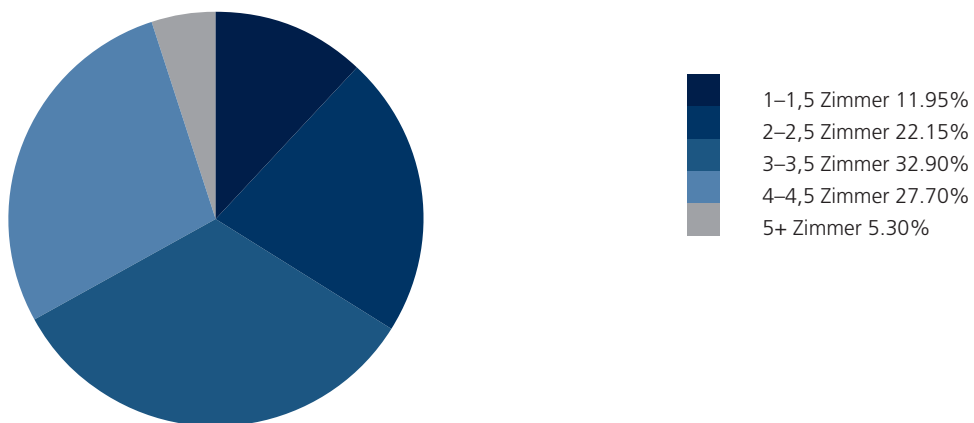
Portfolio Kennzahlen

Anzahl Liegenschaften	195
Anzahl Gebäude	488
Total Mietobjekte	28 918
Total Wohnungen	9 614
Verkehrswerte	CHF 8 370 095 000
Gestehungskosten	CHF 7 610 628 000
Mietzinseinnahmen (Nettomiettertrag)	CHF 308 561 277
Mietzinsausfälle	CHF 22 955 745

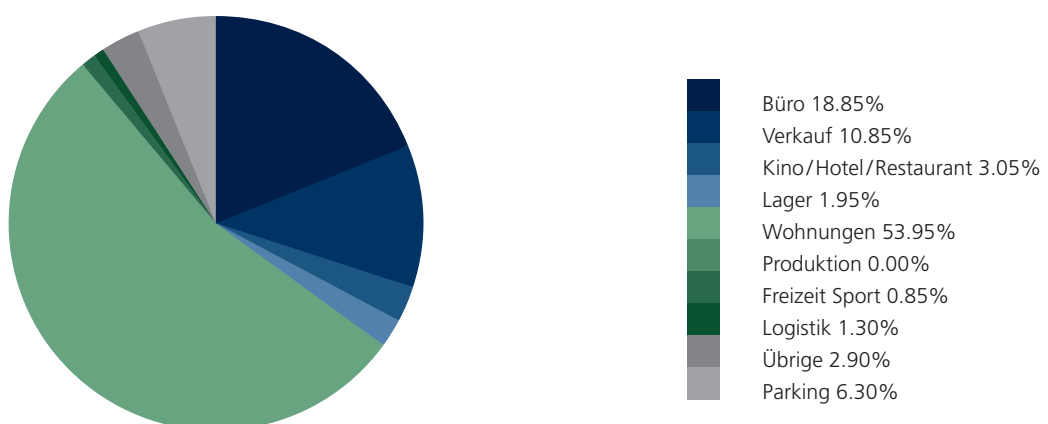
Regionale Aufteilung nach Verkehrswerten



Wohnungsmix



Strukturelle Aufteilung nach IST-Nettomiettertrag (Juni x12)



Käufe/Verkäufe im Geschäftsjahr 2023/2024

Käufe im Geschäftsjahr 2023/2024

Ort, Adresse	Verkehrswert in CHF per 30.6.2024
Wohnbauten	
Keine	
Kommerziell genutzte Liegenschaften	
Keine	
Gemischte Bauten	
Keine	
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	
Keine	
Miteigentum	
Keine	
Baurechtsgrundstücke	
Keine	
Total Käufe im Geschäftsjahr 2023/2024	0

Geschäfte zwischen Anlagegruppen

Ort, Adresse	Verkehrswert in CHF per 30.6.2023
¹ Zürich, Reitergasse 9 + 11	56 760 000

¹ Die Liegenschaft Reitergasse 9+11 wurde von der CSA Real Estate Switzerland Commercial in die CSA Real Estate Switzerland übertragen.

Verkaufsverpflichtungen im Geschäftsjahr 2023/2024

Ort, Adresse	Verkaufspreis in CHF
Préverenges , Rue de Lausanne 41, 43, 45, 47, 49	20 000 000
Uster , Burgstrasse 59, 61	6 450 000
Romanshorn , Obere Zelgstrasse 2/Maria-Stader-Weg 14	6 500 000
Oberrieden , Fachstrasse 74	6 930 000
Prangins , Route du Curson 18A, 18B/Chemin des Morettes 7A/7B, 9A/9B	19 000 000
Wetzikon , Pappelstrasse 16	9 150 000
Unterentfelden , Eichenweg 3	8 250 000
Unterentfelden , Eichenweg 13	5 250 000
Indirekte Immobilienanlagen	
Keine	

Verkäufe im Geschäftsjahr 2023 / 2024

Ort, Adresse	Verkehrswert in CHF per 30.6.2023
Greifensee, Meierwis	10 820 000
Romanshorn, Bahnhofstrasse 16	13 530 000
Schaffhausen, Kirchbergstrasse 8-14	16 680 000
Solothurn, Bielstrasse 3	3 904 000
Niederuzwil, Lehmwiesenstrasse 1-7	14 870 000
Niederuzwil, Henauerstrasse 15	7 085 000
Clarens, Rue Gambetta 22	9 243 000
Genève, Avenue de Champel 67	11 750 000
Solothurn, Gurzelngasse 36	4 871 000
Dietikon, Taleggstrasse 5-7	10 110 000
Hochdorf, Lindenbergrasse 2-6	10 430 000
Luzern, Kramgasse 2	25 570 000
Pratteln, Hardstrasse 57	36 920 000
Bern, Aarstrasse 96a	8 977 000
Hochdorf, Stegacker 4-6	5 650 000
Montexeneri, Via Campagnole 1	13 840 000
Locarno, Via Respini 4	11 040 000
Paudex, Rue de la Fontaine 5-11	20 790 000
Basel, Münchensteinstrasse 2-8	31 010 000
Basel, Tellplatz 11-12	17 490 000
Allschwil, Baslerstrasse 199	9 241 000
Ecublens, Chemin du Croset 14	13 130 000
Lausanne, Chemin de la Prairie 50	8 409 000
Murten, Schützenmatt 15	8 644 000
Lausanne, Avenue de Morges 16-18	15 470 000
Solothurn, Fichtenweg 30-36	14 170 000
Renens, Rue de Lausanne 71-73	30 130 000
Total Verkäufe im Geschäftsjahr 2023 / 2024	383 774 000

Produkt Report



Lausanne, Rue Caroline 4, 6, 8, 10 / Rue Marterey 9, 11

Marktbericht

Niedrigere Inflation ermöglicht der Nationalbank Zinssenkung

Das Schweizer Bruttoinlandsprodukt wuchs im 1. Quartal 2024 um 0.5% gegenüber dem Vorquartal. Damit setzt sich das moderate Wirtschaftswachstum seit dem 2. Halbjahr 2023 fort. Mit 2.3% im Juni 2024 ist die Arbeitslosenquote im Vergleich zum Vorjahr (Juni 2023: 1.9%) zwar gestiegen, ist aber sowohl im internationalen wie im historischen Vergleich nach wie vor tief.

Die Schweizer Inflation befindet sich mit 1.3% im Juni 2024 seit nun einem Jahr konstant im Zielband der Schweizerischen Nationalbank (SNB) zwischen 0% und 2%. Angesichts des anhaltend nachlassenden Inflationsdrucks hat die SNB, nach dem ersten Zinsschritt im März, am 21. Juni die Zinsen wiederum um 25 Basispunkte auf nun 1.25% gesenkt. Die Zinssenkungen – die im 2. Halbjahr auch im Ausland erwartet werden – sollten im 2. Halbjahr auch zu mehr Impulsen für die Wirtschaft führen, so dass für 2024 in der Schweiz insgesamt mit einem Wachstum von 1.3% gerechnet wird.

Spitzenrenditen stabilisieren sich

Gemäss Wüest Partner AG sind die Spitzenrenditen zwischen dem 1. Quartal 2022 und 1. Quartal

2024 im Durchschnitt um 64 Basispunkte gestiegen. Zuletzt zeigte sich jedoch im Wohn- und Verkaufsflächensegment eine Stabilisierung. Im 1. Quartal 2024 stiegen lediglich noch die Bürospitzenrenditen um fünf Basispunkte im Vergleich zum Vorquartal. Im Durchschnitt über alle drei Segmente lag die Risikoprämie von Immobilien im 1. Quartal 2024 mit 154 Basispunkten wieder in der Nähe vom langjährigen Mittel von 166 Basispunkten.

Anhaltend solide Fundamentaldaten

Die Fundamentaldaten am Schweizer Wohnungsmarkt bleiben sehr positiv. Nach dem Rekordwert 2023 ist die Nettozuwanderung mit knapp 35 000 zwischen Januar und Mai 2024 zwar im Vorjahresvergleich leicht rückläufig, liegt aber anhaltend auf sehr hohem Niveau. Somit steigt die Nachfrage nach Mietwohnungen weiter stark an, während die Ausweitung des Angebots rückläufig bleibt. Bei den baubewilligten Wohneinheiten zeichnete sich auch im 1. Quartal keine signifikante Trendwende ab. Die anhaltende Knappheit treibt die Mieten folglich weiter nach oben: Gemäss Homegate lagen die Angebotsmieten im Juni 2024 5.5% über dem Wert des Vorjahres.

Die Angebotsquoten der grössten Schweizer Büromärkte blieb zum Jahresanfang grösstenteils stabil. Es zeigt sich nach wie vor eine Polarisierung zugunsten qualitativ hochwertiger,

gut gelegener Büros, die auch bei den Mieten deutlich wird: Während Spitzenmieten im 2. Quartal 2024 um 4.3% im Vorjahresvergleich anstiegen, ging die durchschnittliche Miete um 2% zurück. Verkaufsflächen dürften von einer Aufhellung der Konsumentenstimmung und entsprechendem Anstieg der Detailhandelsumsätze profitieren. Im 1. Quartal 2024 sind diese im Vergleich zur Vorperiode um 0.4% gestiegen. Die Mieten zeigen jedoch weniger Aufwind und sind gemäss Wüest Partner AG im 2. Quartal 2024 um 1.4% im Vorjahresvergleich zurückgegangen.

Immobilienportfoliobericht

Bestandsveränderungen

In diesem Geschäftsjahr lag der Fokus vorwiegend auf den Investitionen in die Neubauprojekte und auf dem Bestandsportfolio. Gleichzeitig wurde der immer noch funktionierende Käufermarkt genutzt, um diverse Immobilien zu verkaufen. Anfangs Geschäftsjahr konnten wir in der Zürcher Innenstadt eine Immobilie arrondieren.

Bewertung

Die Diskontsatzserhöhung des externen Bewertungsunternehmens Wüest Partner hat zu leicht tieferen Verkehrswerten geführt. Die Erhöhung des realen Diskontsatzes auf 2.96 % (Vorjahr: 2.92 %) führte auf den Bestandesliegenschaften zu einer Wertkorrektur um -0.3% (like-for-like).

Ausschüttung 2023

Wie im Vorjahr konnte im Herbst 2023 wieder ein Betrag von rund CHF 164 Mio. ausgeschüttet werden, wovon ein Teil durch die Anleger reinvestiert wurde.

Rücknahmen exkl. Zedierungen

In diesem Geschäftsjahr wurden Rücknahmen im Wert von CHF 290 Mio. abgewickelt.

Kapitalerhöhung

Im Geschäftsjahr 2023/2024 wurde keine Kapitalerhöhung durchgeführt.

Anlagerendite / Umstellung der Liquidationssteuerberechnung

Per 30. Juni 2024 haben wir die Berechnung der Liquidationssteuerreserve von innerkantonal auf interkantonal umgestellt. Dieser Einmaleffekt hat sich positiv auf die Anlagerendite ausgewirkt.

Das Geschäftsjahr per 30. Juni 2024 konnten wir mit einer Anlagerendite von 1.52% abschliessen.

Neubauprojekte im Bau

Chavannes-près-Renens, Projekt «Les Horizons» Die Bauarbeiten schreiten zügig voran und im August 2024 werden die ersten Mieterinnen und Mieter in ihre Wohnungen einziehen können. Sämtliche Wohnungen in diesem Gebäude sind vollständig vermietet. Die etappenweise Fertigstellung der weiteren Gebäude und deren gestaffelter Bezug erfordern eine sorgfältige Planung, damit für die Häuser, in welchen noch Bauarbeiten ausgeführt werden, die Logistik aufrechterhalten werden kann und in denjenigen, welche bereits bezogen sind, sicher und so angenehm wie möglich gewohnt werden kann.

Sion, Projekt «Cour de Gare»

Die Eröffnung dieses neuen Quartiers im Herzen von Sion wird im Frühjahr 2025 stattfinden. Neben den Wohn- und Büronutzungen in den oberen Geschossen werden im Erdgeschoss Läden und Restaurants/Bars einziehen. Die Stadt wird innerhalb von Cour de Gare einen eigenen Konzert- und Kongresssaal mit entsprechender Infrastruktur betreiben, welcher Besucherinnen und Besucher aus dem ganzen Kanton sowie darüber hinaus anziehen soll.



Lausanne, Rue Caroline 4, 6, 8, 10 / Rue Marterey 9, 11

Chêne-Bougeries, Überbauung «Chemin de la Montagne»

Bei dieser Liegenschaft in einem Vorort der Stadt Genf wurde der Bestand von rund 220 Wohnungen um etwa 50 Einheiten auf rund 270 Wohnungen erhöht, indem auf die bestehende Überbauung ein Holzbau über zwei Geschosse angebracht worden ist und somit dem Bedürfnis nach mehr Wohnraum unter Berücksichtigung von möglichst wenig grauer Energie entsprochen werden konnte. Die Wohnungen sind alle vermietet.

Immobilienverkäufe

In diesem Geschäftsjahr wurden aus strategischen Überlegungen 27 Immobilien mit einem Verkehrswert von rund CHF 384 Mio. erfolgreich verkauft.

Immobilienkäufe

Am 1. Juli 2023 konnten wir die Liegenschaft Reitergasse 9/11 arrondieren. Die Liegenschaft befindet sich an einer sehr guten Lage, lediglich zwei Fussminuten vom Hauptbahnhof Zürich entfernt. Mit der Arrondierung besitzen wir nun die ganze Liegenschaft. Zurzeit wird in der Nachbarliegenschaft an der Freischützgasse eine Aufstockung mit Businessappartements realisiert.

Investitionen in die bestehende Bausubstanz

In den nächsten drei Jahren werden rund CHF 200 Mio. jährlich in die Bestandsliegenschaften investiert. Diese Investitionen umfassen kleine Unterhaltsarbeiten, grössere Eingriffe wie die Sanierung einzelner Gebäudeteile oder auch Gesamtsanierungen. In selteneren Fällen ist es auch sinnvoll, die Bestandsimmobilien abzubauen und Ersatzneubauten zu erstellen, wenn zum Beispiel eine Liegenschaft durch eine Aufzoning der Gemeinde eine höhere Ausnützung erhalten hat.

Die derzeit wichtigsten Projekte mit Eingriffen in die bestehende Substanz sind:
Münchenstein, Binningerstrasse 2/
Emil Frey-Strasse 100

Die Sanierung des Trakts A und B wurde abgeschlossen und die zurückkehrenden Schulen konnten Mitte 2023 die neuen Räumlichkeiten beziehen. Der Gestaltungsplan für den geplanten Neubau des 100 Meter hohen Wohnhochhauses ist bewilligt und nun wurde die weitere Planung in Angriff genommen

Genf, Rue de la Confédération 6, 8, 10/
Place des Trois-Perdrix 2

Mit Union Bancaire Privée konnte ein Mietvertrag über 6995 m² Bürofläche über 10 Jahre abgeschlossen werden. Nachdem nach Fertigstellung der Arbeiten im Einkaufszentrum aufgrund der Pandemie kein Eröffnungsereignis durchgeführt werden durfte, wurde dies im Juni 2024 nachgeholt. Anlässlich der Feierlichkeiten konnte mit blue Cinema ein kompetenter und grosser Schweizer Betreiber der Kinoflächen im Untergeschoss bekannt gegeben werden. Somit sind nahezu alle Flächen vermietet und entweder im Ausbau durch den Mieter begriffen oder bereits in Betrieb und dem Publikum zugänglich.

Zürich, Wydäckerring 61, 67, 71

Abbruch der bestehenden Gebäude und Ersatzneubau. Die Liegenschaft war Ende 2023 fertig erstellt. Zwei Monate vor Bezug wurde die Vollvermietung erreicht.

Birsfelden, Birseckstrasse 2, 4, 6, 8, 10, 12
Abbruch der bestehenden Gebäude und Ersatzneubau mit drei Wohnhochhäusern. Der Gestaltungsplan ist bewilligt. Nun sind wir in der Planungsphase. Baueingabe ist im 1. Quartal 2025 vorgesehen. Zurzeit haben wir die bestehenden Gebäude zwischenvermietet.

Biel, Schnyder-Areal

Der Kauf des Schnyder-Areals fand am 1. Februar 2021 nach gewonnenem Investorenwettbewerb statt. Auf diesem Areal wird ein Teil der Flächen neu entwickelt und ein Teil der Flächen bleibt bestehen. Die Bestandsbauten sind derzeit vermietet und im Neubau sollen Flächen erstellt werden für Alterswoh-



Pieterlen, Bahnhofstrasse 22–24 / Ahornweg 16–18



Pieterlen, Bahnhofstrasse 22–24 / Ahornweg 16–18

nen und Alterspflege. Die rechtskräftige Baubewilligung erwarten wir im 3. Quartal 2024 und wir werden mit dem Bau voraussichtlich im 1. Quartal 2025 starten.

Vermietungserfolge

Die erfolgreiche Vermietung der Flächen ist einer der wichtigsten Schlüssel zu einem erfolgreichen Portfolio. Auch in diesem Jahr sind wieder mehrere Flächen neu- oder wiedervermietet worden. Die nachfolgenden Beispiele umfassen nur die grössten Flächen:

Zürich, Vulkanstrasse 108, «Vulcano»

Mit COTP ROCCA Zürich AG konnte ein Mietvertrag über 14 511 m² Hotelfläche für 20 Jahre abgeschlossen werden. Das Hotel wurde vom aja Zürich zum Mercure Zürich City.

Flims, Stenna

Mit me & all Hotels GmbH konnte ein Mietvertrag über 6 864 m² Hotelfläche über 15 Jahre abgeschlossen werden.

Winterthur, Sulzer-Allee 2 «Focus»

Mit der Stadt Winterthur konnte ein Mietvertrag über 5 380 m² Bürofläche für zehn Jahre abgeschlossen werden.

Meyrin, Rue Emma-Kammacher 9

Mit Safram konnte ein Nachtrag des Mietvertrages über 3 319 m² Logistikfläche für acht Jahre abgeschlossen werden.

Zürich, Freischützgasse 14 Reitergasse 9, 11

Mit WOW living konnte ein Mietvertrag über 1 847 m² Serviced Apartments für 15 Jahre abgeschlossen werden.

Zürich, Bahnhofstrasse 65

Mit Longines konnte ein Mietvertrag über 377 m² Retailfläche für fünf Jahre abgeschlossen werden.

Chavannes-près-Renens, Route de Chavannes, En Dorigny

Vollvermietung von 185 Wohnungen in der Etappe I

Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie

Die Umsetzung des CO₂-Absenkungspfadest wurde in diesem Jahr weiter vorangetrieben durch den Verkauf von Liegenschaften, bei welchen der Ersatz von Heiz- und Warmwassererzeugungsanlagen aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht möglich ist. Weiter kommen die zwei grossen Projekte in Sion und Chavannes-près-Renens in die Phase der Fertigstellung und werden mit einem Anteil am Portfolio von fast 10% die Quote an vollständig CO₂-neutralen Gebäuden erhöhen.

Ausblick auf die Aktivitäten im Geschäftsjahr 2024 / 2025

Produkt

- Verzicht auf Ausschüttung im Herbst 2024
Durch den Verzicht der Ausschüttung der Erträge in diesem Jahr soll der Anlagegruppe zusätzliches Kapital zur Verfügung stehen, um mehr Handlungsspielraum für die optimale Verwaltung des Portfolios und den Abbau des Fremdkapitals zu haben.

Aktives Leerstandsmanagement

- Abbau der Leerstände durch geeignete Vermarktungsmassnahmen
- Frühzeitige Verlängerung auslaufender Verträge
- Gezielte Investitionen für nachhaltige Vermietungssicherung bei bestehenden Mietern

Verkaufsabsichten von Immobilien

Im neuen Geschäftsjahr sind Immobilienverkäufe im Wert von ca. CHF 300 bis 350 Mio. geplant. Im 2. Quartal 2024 wurden bereits die ersten acht Immobilien mit einem Verkehrswert von rund CHF 70 Mio. per 1. Juli 2024 veräussert.

Kaufabsichten von Immobilien / Projekten

Wir werden uns auf Entwicklungen im Bestand fokussieren. Per 1. Oktober 2024 ist eine Arrondierung in Zürich im Umfang von CHF 20 Mio. geplant.

Bewertungsbericht

CSA Real Estate Switzerland

1 Auftrag

Gemäss Art. 41 Abs. 3 Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) haben die Anlagestiftungen den Verkehrswert von Grundstücken einmal jährlich von einem unabhängigen Schätzungsexperten bewerten zu lassen. Die Liegenschaften der CSA RES wurden per 30. Juni 2024 von Wüest Partner als unabhängigen Bewertungsexperten einzeln bewertet, wobei für die Liegenschaften jeweils nach drei Jahren seit der Erstbewertung eine Besichtigung erfolgte. Die Credit Suisse ist verantwortlich für die Beschaffung der aktuellen Unterlagen der zu bewertenden Liegenschaften.

2 Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen nach den gesetzlichen Vorschriften und Standards erfolgten. Die Bewertungen wurden einheitlich nach der DCF-Methode von Wüest Partner bewertet. Der Marktwert wurde im Sinne des «fair market value» definiert, d. h. des unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlichen Verkaufspreises, wie er in der Schweiz auch unter dem Begriff «Verkehrswert» verstanden wird. Liegenschaften, welche sich aktuell im Bau befinden, werden als «Projekte» bewertet.

3 Bewertungsmethode

Die Bewertungen erfolgen nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d. h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Wüest Partner stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte pro Liegenschaft sowie aktuelle Marktinformationen zur Verfügung.

4 Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Wüest Partner bestätigt ihre Unabhängigkeit und garantiert die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dieser Bewertung.

Zürich, 17. Juni 2024
Wüest Partner AG

Gino Fiorentin
MRICS
Partner

André Kägi
Director

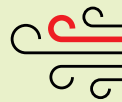
Nachhaltigkeitsbericht

CSA Real Estate Switzerland
2023

Unsere Nachhaltigkeitskennzahlen¹ auf einen Blick



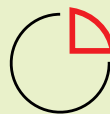
Energieintensität
86.0
kWh/m² EBF/Jahr



Intensität
Treibhausgasemissionen
10.1
kg CO₂e/m² EBF/Jahr



Energieträgermix
38,3%
erneuerbare Energie



Datenabdeckungsgrad
87,8%

Unser Nachhaltigkeitsziel



Bis 2040

– Netto-Null Treibhausgas-
emissionen (Scope 1 + 2)

¹ Nachhaltigkeitskennzahlen gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland) für das Kalenderjahr 2023, berechnet durch REIDA (methodische Grundlagen 2023, Version 1.2). Details zu diesen Kennzahlen sowie unserem Nachhaltigkeitsengagement finden Sie auf den folgenden Seiten, auf unserer Website www.ubs.com/ch/de/assetmanagement/capabilities/real-estate/sustainability sowie in unserem übergreifenden Nachhaltigkeitsbericht.

Der Begriff CO₂-Äquivalente (CO₂e) wird verwendet, um Treibhausgasemissionen aus unterschiedlichen Quellen in einer einzigen Einheit zu messen und zu vergleichen. Treibhausgase wie Kohlenstoffdioxid (CO₂), Lachgas (N₂O), Methan (CH₄) und andere haben unterschiedliche Fähigkeiten, die Erdatmosphäre zu erwärmen. Bei Immobilien macht CO₂ den grössten Anteil der emittierten Treibhausgase aus, der Anteil der anderen Treibhausgase ist sehr gering. Die Verwendung von CO₂e ermöglicht es, die Klimawirkung dieser Gase in einer gemeinsamen Einheit auszudrücken. Der Vermögensverwalter berichtet grundsätzlich über CO₂e.

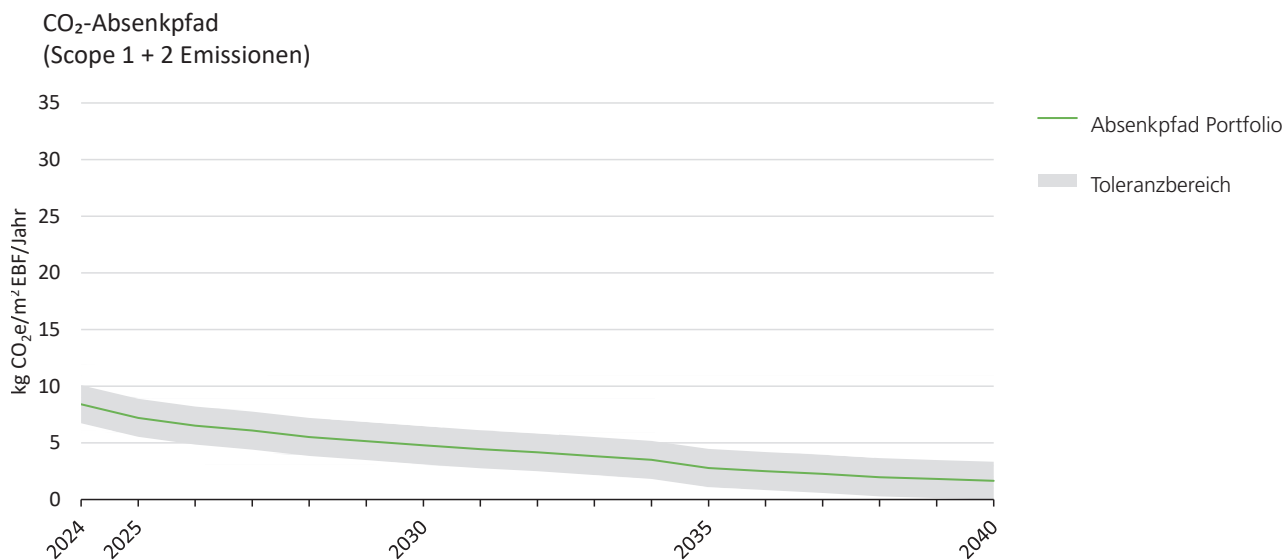
Unser Weg zu Netto-Null CO₂-Emissionen

Klare Nachhaltigkeitsstrategie seit 2010

Der Vermögensverwalter verfolgt bereits seit 2010 eine klar definierte Nachhaltigkeitsstrategie. Ein wichtiger Bestandteil ist die Integration von Nachhaltigkeitskriterien entlang des gesamten Lebenszyklus der Liegenschaften (ESG-Integration). Im Rahmen unserer internen Nachhaltigkeitsbewertung berücksichtigen wir bspw. Kriterien wie ökologische Qualität, Bausubstanz, physische Umweltrisiken, Effizienzmassnahmen im Betrieb sowie Sicherheit.

Klima-Ausrichtung

Der Vermögensverwalter hat sich ein Treibhausgasemissions-Reduktionsziel von Netto-Null-Treibhausgasemissionen bis ins Jahr 2040 für Scope 1 und Scope 2-Emissionen gemäss Methodik des Greenhouse Gas Protocol GHGP gesetzt. Um dieses ambitionierte Nachhaltigkeitsziel unter Berücksichtigung ökonomischer, ökologischer und sozialer Aspekte bestmöglich umzusetzen, hat die Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland für deren Liegenschaften einen CO₂-Absenkpfad erarbeitet, der jährlich re-evaluiert wird. In die neue Bewertung fliessen bereits umgesetzte sowie zukünftig geplante Massnahmen mit ein. Dieser jährliche Abgleich der tatsächlichen Treibhausgasintensität unserer Liegenschaften (Ist) mit dem CO₂-Absenkpfad (Soll) hilft uns, frühzeitig zu erkennen, ob nationale sowie lokale Vorschriften eingehalten werden und, falls nötig, entsprechende Massnahmen zu ergreifen.



Berechnungsgrundlagen

Für die Berechnung des zukunftsgerichteten CO₂-Absenkpfaades der Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland wurden die gemessenen umweltrelevanten Kennzahlen zu Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen pro Liegenschaft für die Berichtsperioden 2020 bis 2022 herangezogen. Dort wo keine Messwerte über die gesamten Messperioden vorlagen, wurden diese mittels Extrapolation von Vor- oder Nachjahreswerten bzw. auf Basis von Benchmark-Kennzahlen vervollständigt.³ Die Ermittlung der Sanierungsstrategien und die Berechnung des simulierten künftigen Energiebedarfs und der CO₂e basieren auf einer umfangreichen Anzahl gebäudespezifischer Inputparameter.

Bestehende Unsicherheiten

Bei der Interpretation der Ergebnisse ist darauf zu achten, dass die Berechnung auf der Annahme einer idealen Welt basiert und keine lokalen Faktoren wie z. B. das Mietverhalten berücksichtigt. Deshalb sind die Ergebnisse mit einer gewissen Toleranz zu interpretieren und die simulierten Werte können vom realen Energieverbrauch abweichen (Performance Gap). Hinsichtlich der Fernwärmeproduktion sind Lieferwerke per Gesetz dazu verpflichtet, ihre Fernwärmeproduktion bis zum Jahr 2050 zu dekarbonisieren. Bei denjenigen Liegenschaften, die aktuell an Fernwärmenetze angeschlossen sind bzw. perspektivisch daran angeschlossen werden, ist der Vermögensverwalter abhängig von der Dekarbonisierungsgeschwindigkeit der Fernwärme-Lieferwerke, weshalb es bei mit Fernwärme beheizten Liegenschaften nicht überall möglich sein wird, bereits im Jahr 2040 Netto-Null-Treibhausgasemissionen für Scope 2 zu erzielen.

³ Aus diesem Grund lässt sich die im Absenkpfad ausgewiesene Intensität der Treibhausgasemissionen (Scope 1+2) in kg/m² EBF p.a. nicht mit der vorseitig dargestellten Kennzahl gemäss REIDA Methodik (Anforderung: gemessene Verbrauchsdaten für eine Periode von zwölf Monaten) vergleichen, da bei der Absenkpfadberechnung auch diejenigen Liegenschaften des Portfolios berücksichtigt wurden, welche gemäss REIDA Methodik von der Betrachtung ausgeschlossen werden.

Klimarisiken

Der Immobiliensektor trägt zu einem grossen Anteil der Schweizer Treibhausgasemissionen bei und steht deshalb im Fokus der Regulierungen. Gleichzeitig können die Auswirkungen des Klimawandels und die damit verbundenen Extremwetterereignisse bedeutende Risiken für unsere Gebäude bergen. Diese sogenannten transitorischen sowie physischen Klimarisiken zu kennen ist für ein nachhaltiges Immobilienmanagement unverzichtbar. Bei den physischen Klimarisiken handelt es sich um Risiken, die durch Klimawandel vermehrt und extremer auftreten können wie z.B. Überschwemmungen, Hagel oder Dürre. CSA Real Estate Switzerland bewertet jährlich das Risiko eines erhöhten Schadenpotentials und stellt sich der Frage, wie die Liegenschaften gestaltet werden können, um den zukünftigen Bedingungen gerecht zu werden. Die transitorischen Klimarisiken ergeben sich aus dem Übergang zu einer CO₂-armen Wirtschaft, bspw. durch regulatorische Anforderungen bzgl. der Reduktion von CO₂-Emissionen. CSA Real Estate Switzerland misst transitorische Klimarisiken durch die jährliche Re-Evaluierung des CO₂-Absenkpfad auf Liegenschafts- sowie Produktebene.

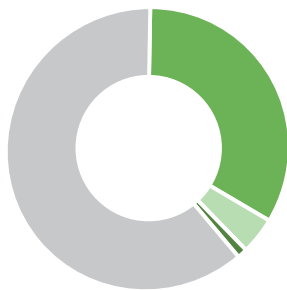
Externe Beurteilung unseres Nachhaltigkeitsengagements

Die Bewertung ausgewählter Bauprojekte (Neubauten und Gesamtanierungen) erfolgt mittels des proprietären Gütesiegels greenproperty, für welches in einem mehrstufigen Prüfungsprozess eine projekt- und kontextbezogene Beurteilung von Immobilien zur Erteilung eines Gütesiegels der Kategorie «Gold», «Silber» oder «Bronze» vorgenommen wird.⁴ Zudem werden marktübliche Nachhaltigkeitslabel, Zertifikate und Energieausweise von Drittanbietern (z. B. Minergie, SNBS, LEED, BREEAM, DGNB) verwendet, um die Qualität von Bauprojekten und Immobilien in Bezug auf ihre Nachhaltigkeitseigenschaften zu bewerten.

Gebäudezertifikate und Energielabel

Gemessen am Marktwert hat die Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland 39% der Liegenschaften zertifiziert. Einige Liegenschaften wurden zudem mehrfach zertifiziert.

Anteil zertifizierte Liegenschaften in Prozent des Marktwertes



Bauzertifikat	33.4%
Bau+ Betriebszertifikate	4.2%
Betriebszertifikat	1.1%
Kein Zertifikat	61.3%

REIDA CO₂-Benchmark

Der REIDA CO₂-Benchmark basiert auf realen Energieverbrauchszahlen. Um das Thema Transparenz und Vergleichbarkeit innerhalb unserer Branche weiter voranzutreiben, haben wir auch im Jahr 2024 am REIDA CO₂-Benchmark teilgenommen.

Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

Auch im Jahr 2024 haben wir bei GRESB teilgenommen. GRESB ist der führende Nachhaltigkeits-Benchmark für Immobilienportfolios. GRESB analysiert Immobilienanlageprodukte in den Bereichen ESG und vergleicht das Portfolio mit einer Peer-Gruppe. Die Höchstbewertung des GRESB-Ratings beträgt fünf Sterne. Die Anlagegruppe strebt jeweils die Erreichung und Beibehaltung eines «Green Star» GRESB-Ratings an.

Resultat GRESB 2024 – CSA Real Estate Switzerland Standing Investment: 4 Sterne, Green Star

GRESB Score		Environmental		Social		Governance	
Score	83 / 100	Score	46 / 62	Score	18 / 18	Score	20 / 20
GRESB Average	76	GRESB Average	42	GRESB Average	16	GRESB Average	18
Peer Average	83	Peer Average	47	Peer Average	17	Peer Average	19

⁴ Eine detaillierte Beschreibung der Einzelkriterien sowie Voraussetzungen zur Erreichung der Anforderungen ist verfügbar auf der Website www.greenproperty.ch.

Unsere Umweltkennzahlen im Detail

	Einheit	2023	2022	Basisjahr 2019
Portfolio Charakteristik				
Gesamte Fläche (EBF)	m ²	1 476 185	1 565 863	1 831 296
Massgebende Fläche (EBF)	m ²	1 296 154	1 421 640	1 505 428
Abdeckungsgrad	%	87.8	90.8	82.2
Kennzahlen Energie (klimakorrigiert)				
Energieverbrauch	MWh/Jahr	111 442	132 626	141 423
Energieintensität	kWh/m ² EBF/Jahr	86.0	93.3	93.9
Heizöl	%	8.2	10.2	16.7
Heizgas	%	36.0	36.4	39.4
Holzpellets/Holzschnittel	%	3.2	4.0	4.7
Fernwärme	%	30.9	30.5	24.3
Wärmepumpe, Umweltwärme	%	2.9	2.2	1.7
Wärmepumpe, Elektrizität	%	1.2	0.9	0.7
Allgemeinstrom	%	17.7	15.9	12.4
Anteil erneuerbar	%	38.3	36.6	29.6
Kennzahlen Treibhausgasemissionen (klimakorrigiert)				
Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)	t CO ₂ e/Jahr	13 139	16 292	19 753
Intensität Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	10.1	11.5	13.1
Intensität Scope 1	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	7.4	8.6	10.7
Intensität Scope 2	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	2.7	2.9	2.4
Kennzahlen Mieterstrom				
Abdeckungsgrad Mieterstrom	%	58.6	63.4	–
Energieverbrauch Mieterstrom	MWh/Jahr	32 327	43 280	–
Energieintensität Mieterstrom	kWh/m ² EBF/Jahr	37.4	43.6	–
Treibhausgasemissionen (Scope 3.13, Mieterstrom)	t CO ₂ e/Jahr	585	783	–
Intensität Scope 3.13 (Mieterstrom)	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	0.7	0.8	–
Kennzahlen Photovoltaik				
Aufsummierte PV-Leistung	kWp	2 387	2 088	937
Produzierter PV-Strom	MWh/Jahr	1 259	1 514	–
Kennzahlen Wasser				
Abdeckungsgrad Wasser	%	87.6	91.7	79.4
Wasserverbrauch	m ³ /Jahr	1 018 557	1 367 405	1 237 139
Wasserintensität	m ³ /m ² EBF/Jahr	0.76	0.91	0.83

Berechnungsmethodik

Die Kennzahlen wurden gemäss REIDA berechnet (methodische Grundlagen 2023, Version 1.2). Zur Berechnung der Treibhausgasemissionen werden die Emissionsfaktoren aus der aktuellen Studie von Intep verwendet. Die gesamte Fläche beinhaltet alle Liegenschaften welche über die Reportingperiode (12 Monate) im Portfolio waren - Bauprojekte und neue Akquisitionen sind ausgeschlossen.

Aufgrund wesentlicher Änderungen der Datenabdeckung, -verfügbarkeit oder -qualität wurden die Daten der Vorjahre rekaliert.

Weiterführende Informationen finden Sie unter www.reida.ch/index.php/co2-benchmark.

Erläuterungen Scopes

Die Treibhausgasemissionen können gemäss Greenhouse Gas (GHG)-Protokoll in Emissions-Scopes aufgeteilt werden.

Scope 1: Direkte Emissionen, die durch die Verbrennung von Heizöl, Erdgas und Biogas direkt im Gebäude verursacht werden.

Scope 2: Indirekte Emissionen, die bei der Erstellung der zugeführten Fernwärme sowie des Allgemeinstroms in den Energiewerken verursacht werden.

Scope 3: Indirekte Emissionen, die durch verschiedene vor- und nachgelagerte Prozesse sowie bei der Erstellung des zugeführten Mieterstroms verursacht werden (z.B. Mieterstrom-Emissionen unter Scope 3.13).

Portfolio Charakteristik

Die gesamte Fläche beinhaltet die Energiebezugsfläche (EBF) aller Bestandesliegenschaften, die massgebende Fläche die EBF der Bestandesliegenschaften mit genügend Energiedaten. Der Abdeckungsgrad ist definiert als die massgebende Fläche im Verhältnis zur gesamten Fläche.

Kennzahlen Energie

In einzelnen Liegenschaften konnte durch energetische Sanierungen der Energieverbrauch reduziert und die Energieeffizienz gesteigert werden. Über das gesamte Portfolio können die Energieverbräuche aufgrund veränderter Datenabdeckung oder Nutzung kurzfristig Schwankungen aufweisen.

Kennzahlen Treibhausgasemissionen

Eine wichtige Massnahme zur Erreichung unseres Netto-Null Ziels ist der Ersatz fossiler Energieträger. Dabei priorisieren wir Projekte mit grösstem Wirkungspotential.

Kennzahlen Mieterstrom

Wir erheben bestmöglich die Mieterstromwerte unserer Liegenschaften. Resultierende Emissionen werden gemäss GHG-Protokoll unter Scope 3.13 bilanziert.

Kennzahlen Photovoltaik

Der Einsatz von PV-Anlagen ist eine wichtige Massnahme, um einen Beitrag zur Energiewende zu leisten. Aktuell sind bereits 23 PV-Anlagen im Betrieb, und weitere Anlagen sind in Umsetzung.

Kennzahlen Wasser

Wasser wird auch bei uns ein immer knapperes Gut. Deshalb ergreifen wir konkrete Massnahmen wie bspw. den Einbau wassersparender Armaturen, um den Wasserverbrauch zu senken bzw. die Wasserintensität unserer Liegenschaften zu reduzieren.



«Was wir heute tun, entscheidet, wie die Welt morgen aussieht – wir nehmen unsere Verantwortung bei der Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategien ernst.»

Andreas Roth
Produkt Manager
CSA Real Estate Switzerland

Die bereitgestellten Informationen dienen Werbezwecken. Sie stellen keine Anlageberatung dar, basieren nicht auf andere Weise auf einer Berücksichtigung der persönlichen Umstände des Empfängers und sind auch nicht das Ergebnis einer objektiven oder unabhängigen Finanzanalyse. Die bereitgestellten Informationen sind nicht rechtsverbindlich und stellen weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Abschluss einer Finanztransaktion dar. Mit der Anlage sind Risiken verbunden, namentlich die Risiken von Wert- und Ertragsschwankungen sowie zahlreiche weitere, auch nicht vorhersehbare Risiken.

Zu den Hauptrisiken von Immobilienanlagen zählen die begrenzte Liquidität im Immobilienmarkt, Änderungen der Hypothekarzinsätze, die subjektive Bewertung von Immobilien, immanente Risiken im Zusammenhang mit dem Bau von Gebäuden sowie Umweltrisiken (z. B. Bodenkontaminierung). Die Risiken sind im Prospekt der Anlagegruppe ausführlich beschrieben.

Diese Informationen wurden von der UBS AG und/oder den mit ihr verbundenen Unternehmen (nachfolgend UBS) mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen und Meinungen repräsentieren die Sicht der UBS zum Zeitpunkt der Erstellung und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Sie stammen aus Quellen, die für zuverlässig erachtet werden.

Die UBS übernimmt keine Gewähr für den Inhalt und die Vollständigkeit der Informationen und lehnt, soweit gesetzlich möglich, jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung der Informationen ergeben könnten. Wenn nichts anderes angegeben ist, sind alle Zahlen ungeprüft.

Die Informationen in diesem Dokument dienen der ausschliesslichen Nutzung durch den Empfänger. Weder die vorliegenden Informationen noch Kopien davon dürfen in die Vereinigten Staaten von Amerika versandt, dorthin mitgenommen oder in den Vereinigten Staaten von Amerika verteilt oder an US-Personen (im Sinne von Regulation S des US Securities Act von 1933 in dessen jeweils gültiger Fassung) abgegeben werden. Ohne schriftliche Genehmigung der UBS dürfen diese Informationen weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt werden.

Emittent und Verwalter der CSA-Produkte ist die Credit Suisse Anlagestiftung, Zürich. Depotbank ist die UBS Switzerland 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.

Die TER_{ISA} Kennzahl drückt die Gesamtheit derjenigen Kommissionen und Kosten aus, die laufend dem Vermögen der Anlagegruppe belastet werden (Betriebsaufwand).

Sie wird als Prozentsatz des durchschnittlichen Nettoanlagevermögens (NAV) oder Gesamtanlagevermögens (GAV) der Anlagegruppe dargestellt. Die TER_{ISA} wird am Ende eines jeden Geschäftsjahres für die vergangenen zwölf Monate berechnet (ausgenommen ist das erste Geschäftsjahr, für welches zu Beginn eine projizierte TER_{ISA} (TER_{ISA} ex ante) angegeben wird).

Copyright © 2024 UBS. Alle Rechte vorbehalten.

CREDIT SUISSE ANLAGESTIFTUNG

Postfach 800

8070 Zürich

gg-info-csa@ubs.com

credit-suisse.com/anlagestiftung