

## Fonds im Porträt: „Auferstanden aus Ruinen“

Gastbeitrag aus dem Börsenbrief „FondsScout“ (Drescher & Cie AG)

Autor: Björn Drescher

### **Auferstanden aus Ruinen – Credit Suisse lanciert einen neuen offenen Immobilienfonds**

Das Bild der ehemaligen DDR-Hymne passt perfekt zur Rückkehr eines ehemaligen Platzhirsches in die Phalanx der offenen Immobilienfonds. War der Vorgänger CS Euroreal doch in der Vergangenheit ein gern genutztes Produkt der freien Vertriebe. Auch der Credit Suisse gelang es in der Immobilienfondskrise nicht, den Fonds zu stabilisieren – und schickte das Produkt zusammen mit den anderen großen Fonds wie dem KanAm grundinvest und dem SEB Immoinvest in die Abwicklung. Das ist aber offensichtlich ordentlich gelaufen: Aufgrund eines guten Timings, eines überdurchschnittlichen Portfolios und gut platzierter Abverkäufe konnte der Schaden für die Anleger jedoch im Vergleich zu den Wettbewerbern begrenzt und ein nach unserer Einschätzung respektables Abwicklungsergebnis erzielt werden.

Dem Vernehmen nach hat man sich in den letzten Monaten in Frankfurt und in Zürich bewusst die notwendige Zeit gelassen, den Markteintritt des neuen offenen Immobilienfonds Credit Suisse ImmoTrend Europa zu planen. Das diente einerseits der Entwicklung eines im Wettbewerb tragfähigen und nachhaltigen USP's. Genauso wichtig war aber die konzeptionelle Beantwortung der Herausforderung, dass die Bank heute in Deutschland keine eigenen Vertriebsseinheiten mehr vorhält und damit in hohem Maße auf Drittvertriebe angewiesen ist. Deswegen wurde beschlossen, mit Seed Money aus dem Konzern zu starten und damit passende erste Investments tätigen zu können. Das orientiert sich am guten Beispiel der SwissLife bei ihrem Fonds Living & Working und verkürzt die Startphase durch Vermeidung eines Blind-Pools erheblich. Darüber hinaus können die potenziellen Investoren und Vermittler die Umsetzung des Fondskonzeptes anhand konkreter Objekte bewerten. Der Credit Suisse ImmoTrend Europa wurde deshalb bereits im September 2018 als offener Immobilien-Publikumsfonds nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) aufgelegt. Im April 2019 wurden die zwei ersten Immobilien zu einem Gesamtwert von rund Euro 47 Mio. kaufvertraglich gesichert.

Bei der Entwicklung des USP's für den Credit Suisse ImmoTrend Europa war die Überlegung maßgebend, welchen nachhaltigen Wandel die Digitalisierung im Hinblick auf die Immobiliennutzung auslöst. Deshalb investiert der Fonds breit diversifiziert in hochwertige, moderne Gewerbeimmobilien in Europa, die stabile Mieteinnahmen generieren. Er konzentriert sich auf Liegenschaften vorwiegend aus den Bereichen Einzelhandel, Büro und Logistik, die modernen und energetisch sinnvollen Immobilienkonzepten entsprechen. Durch die Digitalisierung ausgelöst, erlebt die Einkaufs- und Arbeitswelt einen tiefgreifenden Wandel. Hierzu zählen Trends wie die rasch wachsende Bedeutung des Onlinehandels, der zunehmende Erlebnischarakter von Einkaufszentren, die steigende Nachfrage nach flexibel nutzbaren Büroimmobilien oder der zunehmende Bedarf an Logistikimmobilien.

Der Fonds verfolgt nach unserer Einschätzung ein innovatives und zukunftsorientiertes Konzept. Er berücksichtigt die veränderten Anforderungen der Nutzer an Immobilien bereits beim Aufbau des Portfolios. Die zeitgemäße Anlagestrategie wird durch eine moderate Fremdkapitalquote von 20 bis

25 % abgerundet. Der Fonds strebt eine nachhaltige Rendite von 3,0 bis 3,5 % p.a. nach BVI-Methode an.

Er richtet sich mit zwei erwerbbaaren Anteilsklassen einerseits an Privatinvestoren und andererseits an institutionelle Anleger, die kleinere, diversifizierte Immobilieninvestitionen anstreben. Eine dritte Anteilscheinklasse steht ausschließlich Anlegern offen, die ein Verwaltungsmandat mit der Bank vereinbart haben.

Beim ersten Objekt handelt es sich um eine Anfang der 90er Jahre erbaute Immobilie in Thüringens Landeshauptstadt Erfurt. Sie umfasst ca. 6.200 Quadratmeter Mietfläche und wurde vor kurzem in Neubauqualität saniert. Die über fünf Geschosse verteilten Büroflächen sowie die Handels- und Restaurantflächen im Erdgeschoss verfügen nun über eine nachhaltige moderne Gestaltung mit sehr flexibler Raumkonfiguration inklusive Co-Working-Flächen. Das moderne Gebäude befindet sich im Stadtzentrum an der Haupteinkaufsstraße der Altstadt. Es ist nahezu vollständig langfristig an fünf Nutzer vermietet. Der Übergang in das Portfolio des Credit Suisse ImmoTrend Europa ist für Mai/Juni 2019 vorgesehen.

Die zweite Liegenschaft ist ein Hotel an zentraler Lage in der historischen Aachener Innenstadt mit 4.355 Quadratmetern Mietfläche. Es befindet sich derzeit im Bau und soll nach der voraussichtlichen Fertigstellung Ende 2019 in den Bestand des Credit Suisse ImmoTrend Europa eingebracht werden.

Beurteilung aus unserer Sicht:

Das Konzept hat Hand und Fuß und passt gut in das Wettbewerbsumfeld. Um im Bild der DDR-Hymne zu bleiben: es ist der Zukunft zugewandt.