

# Die Wohnbedürfnisse der älteren Generation abdecken

Der kontinuierliche Anstieg der Lebenserwartung widerspiegelt sich zunehmend auch in baulicher Hinsicht, beispielsweise in modernen Alters- und Pflegeheimen sowie Seniorenresidenzen. Der *Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus* trägt diesem Trend Rechnung und stellt damit eine spannende Anlagemöglichkeit dar.



**Von Adrian Lehmann**  
Fundmanager Credit Suisse  
Real Estate Fund LivingPlus

Der Trend der demographischen Entwicklung ist eindeutig: Als Folge der steigenden Lebenserwartung wird sich in der Schweiz die Zahl der Personen über 60 Jahre bis 2020 um rund 30% erhöhen, während die Bevölkerung unter 60 Jahren stagniert. Was sind die konkreten Bedürfnisse unserer älter werdenden Gesellschaft? Mit dem Ziel, Erkenntnisse über die Bandbreite innovativer Wohnformen für die zweite Lebenshälfte sowie ein differenziertes Bild über Entwicklungen innovativer Wohnformen für die Zielgruppen zu gewinnen, engagiert sich das Real Estate Asset Management der Credit Suisse auch in der Forschung. So wurde ein Projekt des ETH Wohnforums unter dem Titel «Neue Wohnmodelle für die zweite Lebenshälfte» unterstützt.

Mittels einer Evaluation bereits bestehender Siedlungen wurden die baulichen Merkmale, das Dienstleistungs- und Betreuungsangebot sowie das soziale Milieu von 13 unterschiedlichen Projekten mit Innovationscharakter untersucht und Bewohner zu den räumlichen und sozialen Qualitäten befragt. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass alle Altersklassen das selbständige Wohnen in den eigenen vier Wänden, ergänzt durch Service- und Pflegeleistungen, bevorzugen. Sowohl Singles als auch Paarhaushalte, ja selbst junge Familien, möchten auf individuelle

und situativ abrufbare Dienstleistungen nicht verzichten.

## **CS Real Estate Fund LivingPlus – ein neuer Immobilienfonds der Credit Suisse**

Im Dezember 2007 wurde der *Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus* (CS REF LivingPlus) mit einem Volumen von 1,75 Mrd. Franken lanciert. Der Fonds konzentriert sich ganz auf den Erwerb sowie die Erstellung von Wohnimmobilien mit modernen Nutzungs- und Servicekonzepten. Hierzu zählen neben modernen Wohnformen

mit integrierten Serviceleistungen auch Seniorenimmobilien sowie weitere zukunftsorientierte Wohnbaukonzepte in der Schweiz. Er verschafft institutionellen und privaten Investoren den Zugang zu einem breit diversifizierten Portfolio an Wohnbauten, die von der Alterung der Schweizer Bevölkerung profitieren können. Mit dieser Lancierung nahm das Real Estate Asset Management der Credit Suisse erneut einen Trend frühzeitig auf.

Der an der Schweizer Börse kotierte CS REF LivingPlus ist steuerlich für private Anteilscheininhaber mit Domizil in der Schweiz sehr attraktiv: Der Fonds hält die Immobilien im Direktbesitz. Die Erträge und das Kapital werden direkt beim Fonds zu attraktiven Sätzen besteuert. Anteilscheininhaber unterliegen nicht der Einkommens- und Vermögenssteuer auf demjenigen Teil der Erträge (resp. des Vermögens), der aus direktem Grundbesitz stammt.

## **Breit abgestufte Services**

Innovativ am Geschäftsmodell des CS REF LivingPlus sind insbesondere die verschiedenen Nutzungs- und Servicekonzepte, die sich an den Bedürfnissen von Mietern und Betreibern orientieren. Da der Fonds ein Immobilienfonds ist, werden die Serviceleistungen von Dienstleistungspartnern erbracht.

Selbstbestimmtes Wohnen im Alter – ein Anspruch der Senioren von heute – verlangt nach neuen Wohnfor-

«Der Immobilienfonds *CS REF LivingPlus* investiert in den wachsenden Markt für innovative Wohnbaukonzepte.»

men und zielgruppenspezifischen Betriebskonzepten. Ältere Menschen wollen in den eigenen vier Wänden wohnen bleiben und gleichzeitig Komfort, Pflege und Sicherheit einer betreuten und medizinisch überwachten Institution geniessen. Der Bereich «Residence» investiert deshalb in Seniorenresidenzen mit hohem Service, in Alters- und Pflegeheime und betreutem Wohnen. Im Bereich «Care» wird in private Kliniken oder öffentliche Spitäler, in geschützte Werkstätten und Heime für Behinderte, in Medizinalzentren und in andere Institutionen der Pflege und der fürsorglichen Betreuung investiert. Der Bereich «Home» bietet Wohnen mit integrierten Serviceleistungen, wie Wohnungsreinigung, Waschservice und Reparaturen bis zum Service für Pflanzen und Blumen.

### Zügiger Portfolioaufbau

Im ersten Geschäftsjahr konnten Liegenschaften erworben werden, welche die ganze Breite des Anlageuniversums abdecken. Das Segment der Residenzen setzt sich mittlerweile aus der Anlage Senecasita Burdlef in Burgdorf (BE), der Residenz Bristol in Montreux (VD) und dem La Gracieuse in Lonay (VD) zusammen. Alterspflegeheime des CS REF LivingPlus befinden sich in Bern, Degersheim (SG), Dotzigen (BE) und Hinterkappelen (BE).

Das Fondsvermögen ist in Immobilien in der ganzen Schweiz investiert, mit Ausnahme von rund 18%, die als Liquidität für die Realisierung weiterer Neubauprojekte und den Kauf von Objekten vorgesehen sind. Der grösste Teil des Portfolios (knapp 60%) besteht aus normalen Mehrfamilienhäusern, in denen in den nächsten Monaten die LivingServices-Dienstleistungen installiert werden (Bereich «Home»). Knapp 17% entfällt auf Altersresidenzen, und über 8% des Portfolios besteht aus Alters- und Pflegeheimen. Gesundheit und Wellness weisen einen Anteil von knapp 15% auf (Stand Ende Dezember 2008).

Weitere Informationen:

[www.credit-suisse.com/realestatefunds](http://www.credit-suisse.com/realestatefunds)

[www.livingservices.ch](http://www.livingservices.ch) ●



Der CS REF LivingPlus baut oder erwirbt moderne Alters- und Pflegeheime sowie Seniorenresidenzen in der ganzen Schweiz. Darunter befinden sich beispielsweise das La Gracieuse in Lonay, Senecasita Burdlef in Burgdorf oder das Alterspflegeheim in Degersheim (von oben nach unten).