

# Novum

## Digitalisierung in der Immobilienbranche. Smart Home und Co-Working im Trend.

### Transformation

Vernetzt und intelligent.  
Die Immobilie der  
Zukunft.

[Zum Artikel](#)

### Qualitätsimmobilien

Überangebot lenkt  
Fokus auf Lage und  
Grundriss

[Zum Artikel](#)

### Smart Home

Vulcano setzt  
neue Standards

[Zum Artikel](#)

01/2019

[credit-suisse.com/novum](https://credit-suisse.com/novum)





*Abbildung:* Blick aus einem der drei Vulcano-Türme in Zürich-Altstetten. Das visionäre Bauprojekt vereinigt Wohnungen, Büros, Hotel und Gewerbe unter einem Dach. Mit der Vermarktung via App und der Smart-Home-Technologie setzt Vulcano in Punkto Digitalisierung neue Standards.

# Global Real Estate am Puls der Zeit

## Christoph Schumacher

Leiter Global Real Estate



Liebe Leserinnen und Leser

Neue Technologien und die Digitalisierung beschleunigen die Veränderung von Wirtschaft und Gesellschaft und revolutionieren den Immobilienmarkt. Das Global Real Estate des Credit Suisse Asset Management ist als Bauherrin, Eigentümerin und Entwicklerin von Immobilien am Puls der Entwicklung und gestaltet diesen Wandel aktiv mit.

Davon profitieren sowohl die Investoren als auch die Mieter. Die gesamte Wertschöpfungskette wird digitaler. Dies führt zu Effizienzsteigerungen beim Bau und in der Bewirtschaftung und zu schnellerer Information und Transparenz für alle Stakeholder.

So wurde beispielsweise der Bauprozess durch das Building Information Modeling (BIM) revolutioniert, Virtual-Reality-Anwendungen unterstützen den Vermarktungsprozess und das Internet of Things (IoT) schafft mit intelligenten Applikationen neue Wohnerlebnisse.

Die aktuelle Ausgabe von Novum thematisiert vor dem Hintergrund der fortschreitenden Digitalisierung die Planung, den Bau und die Vermarktung von Liegenschaften, deren Bewirtschaftung sowie die sich ändernden Bedürfnisse der Mieter. Lesen Sie mehr über innovative Projekte, neue technologische Möglichkeiten und wie wir unsere Portfolios stetig optimieren und mit attraktiven neuen Liegenschaften ergänzen.

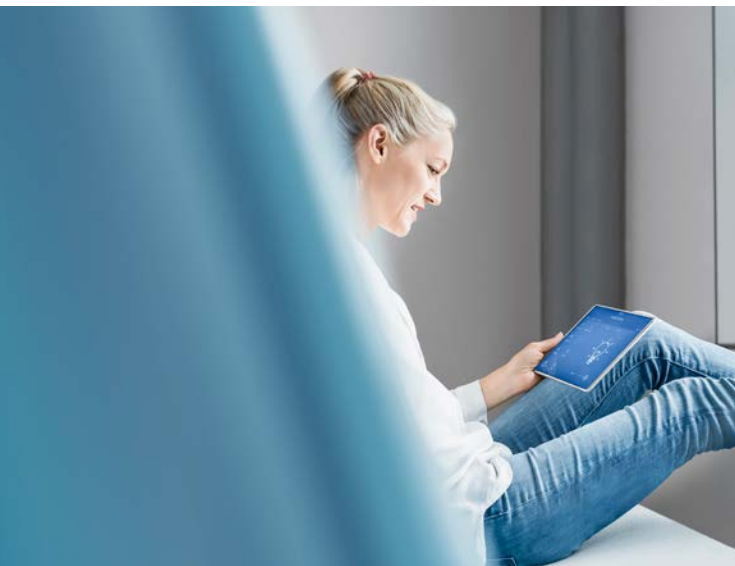
Die Digitalisierung spielt beim Global Real Estate des Credit Suisse Asset Management eine zentrale Rolle. Die vielfältigen Möglichkeiten, die sich aufgrund der Digitalisierung in der Immobilienbranche ergeben, sind noch längst nicht ausgeschöpft. Wir werden Sie über weitere innovative und neuartige Projekte und Errungenschaften auf dem Laufenden halten.

Ich wünsche Ihnen eine anregende Lektüre.



Christoph Schumacher





## Überangebot auf dem Immobilienmarkt

Überangebot fördert Rückbesinnung auf Wohnungsqualität.

[Zum Artikel](#)

## Branche im Wandel

Die digitale Transformation verändert den Immobiliensektor und wertet ihn nachhaltig auf. Die Veränderung hat erst begonnen.

[Zum Artikel](#)



## Logistik 4.0

Der wachsende Onlinehandel führt zu einem Boom bei intelligenten und performanten Logistikzentren. Logistikimmobilien sind bei Investoren nach wie vor begehrt.

[Zum Artikel](#)



## Smartes Wohnerlebnis

Die Vulcano-Türme in Zürich-Altstetten setzen Standards in Bezug auf Digitalisierung und Nachhaltigkeit. Mittels App steuern die Mieter den Wohnkomfort.

[Zum Artikel](#)

**Digitalisierung**

Wandel in der Immobilienbranche.  
Trends und Chancen.

[Zum Artikel](#)

**Immobilienstudie**

Lage, Lage, Grundriss.

[Zum Artikel](#)

**Innovation**

Neue Technologien, neue Bedürfnisse.

[Zum Artikel](#)

**Top 10 Digital Real Estate**

Büroflächen online: Individuell. Digital.  
In Echtzeit.

[Zum Artikel](#)

**Portfolioanalyse**

Ganzheitlich. Perspektivisch.  
Sekundenschnell.

[Zum Artikel](#)

**Glossar**

Begriffe einfach erklärt.

[Zum Artikel](#)

**Immobilienanlageprodukte**

Für qualifizierte Anleger\*:

**CSA Real Estate Switzerland\*\***

Vulcano Zürich.  
Digital vernetzte Wohnungen.

[Zum Artikel](#)

**Credit Suisse Real Estate Fund  
LogisticsPlus**

Logistik 4.0. Nachfrage nach Logistik-  
immobilien weiterhin ungebrochen.

[Zum Artikel](#)

**Credit Suisse Real Estate Fund  
International**

Attraktive Standorte.  
Strategisch diversifiziert.

[Zum Artikel](#)

**CSA Real Estate Germany\*\***

Portfoliooptimierung erzielt.  
Mit Logistik.

[Zum Artikel](#)

Für private und qualifizierte Anleger:

**Credit Suisse Real Estate Fund  
Interswiss**

Intelligent vernetzt. Für komfortables  
Wohnen und Arbeiten.

[Zum Artikel](#)

**Building Information Modeling**

Digital planen. Die Zukunft von heute.

[Zum Artikel](#)

**Produktübersicht**

[Immobilienanlageprodukte](#)

**Inside**

[Zum Artikel](#)

[Kontakt / Impressum](#)

[Disclaimer](#)

*\*Schweiz: Nur für qualifizierte Anleger gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG). \*\*Emittent und Verwalter der CSA-Produkte ist die Credit Suisse Anlagestiftung, Zürich. Depotbank ist die Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich. Statuten, Reglement und Anlagerichtlinien sowie der jeweils aktuelle Jahresbericht bzw. die Factsheets können kostenlos bei der Credit Suisse Anlagestiftung bezogen werden. Als direkte Anleger sind nur in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen zugelassen. Der «Disclaimer» am Ende dieses Dokuments gilt für sämtliche Seiten des Dokuments.*





# Moderne Technologien revolutionieren die Immobilien- branche

Die Immobilienbranche ist im Wandel. Die fortschreitende Digitalisierung hat nicht nur Einfluss auf die Liegenschaften, sondern ebenso auf deren Bewirtschaftung und die Berufe im Immobiliensektor. Mit dem wachsenden Angebot ändern sich auch die Bedürfnisse der Mieter.

Künstliche Intelligenz, Smart Home und das Internet der Dinge – nur drei von zahlreichen digitalen Themen, die regelmässig für Gesprächsstoff sorgen. Kein Wunder, denn die digitale Transformation verspricht der Immobilienwirtschaft neben Effizienzsteigerungen unter anderem auch einen verbesserten Informationsfluss, Transparenz und somit einen unmittelbaren Mehrwert. Profitieren werden davon sowohl die Mieter als auch Asset Manager und Anleger.

Auf dem Weg zur komplett vernetzten, so genannten smarten Liegenschaft steht die Immobilienbranche noch am Anfang. Gleichwohl sind sich alle Beteiligten einig, dass die Digitalisierung den Immobiliensektor insgesamt verändern und nachhaltig aufwerten wird.

Seit wenigen Jahren bieten PropTechs, die sich auf Liegenschaften (Property) bzw. liegenschaftsbezogene Services (Property Services) und Technologie spezialisieren, digitale Lösungen für die Branche an. Dies können Services oder Produkte sein, die an unterschiedlichen Bereichen der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette ansetzen. Sie haben das Potenzial, Prozesse oder ganze Geschäftsideen unter Anwendung neuester Informations- und Kommunikationstechnologien zu revolutionieren.

Auch wenn heute erst vereinzelt Liegenschaften komplett vernetzt sind, haben die innovativen Lösungen der PropTechs bereits für ein Umdenken in der Branche gesorgt. Wurden digitale Services anfangs noch als technische Spielereien bewertet, gelten sie nunmehr als einer der entscheidenden Faktoren für den nachhaltigen Betrieb einer Liegenschaft, für Vermietungserfolge und das Wohlbefinden der Mieter und Nutzer.

## **Immobilienbranche im Umbruch**

Im Zuge verschiedener technologischer Entwicklungen wird sich die Bau- und Immobilienbranche in den kommenden Jahren stark verändern.

Experten sind sich einig, dass zum Beispiel der 3D-Druck massiv an Bedeutung gewinnen wird. Sollte sich diese Technologie durchsetzen, könnte sie den Markt revolutionieren – und dies auf nachhaltige Art und Weise. Beim 3D-Druck können neben flüssigem Beton auch Materialien wie Bauschutt und Industrieabfall verwendet werden. Zudem entsteht bei dieser Bauweise weniger Abfall. Dies spart Material und schont die Umwelt.

Tiefgreifende Veränderungen ergeben sich auch für das Asset-, Property- und Facility-Management. In diesem Kontext ist beispielsweise die Möglichkeit zu nennen, bereits heute Wohnungen virtuell besichtigen zu können. Dies führt zu weniger Vor-Ort-Terminen und nimmt daher Einfluss auf den Vermietungsprozess über alle Nutzungsklassen hinweg. Gleichzeitig steigt der Bedarf an hochwertigen Videos attraktiver Musterobjekte. Zudem sind Fachkräfte gefragt, die sich auf die Auswertung von Daten spezialisieren, da Gebäudedaten jederzeit auf Knopfdruck verfügbar sind. Die Immobilienbranche ist heute gefordert, in entsprechende Aus- und Weiterbildungsangebote zu investieren, um die von Nutzern erwarteten Dienstleistungen marktgerecht zu erbringen.

## **Klug und flexibel: Das Wohnen der Zukunft**

Im Zusammenhang mit der Digitalisierung im Immobiliensektor wird es entscheidend sein, wie rasch die Kunden und Mieter eine neue Technologie akzeptieren. Dies hängt massgeblich davon ab, wie benutzerfreundlich die neuen Tools sind und ob der Mehrwert sofort erkannt wird. Wer beim Haupteingang eines Mehrfamilienhauses zuerst umständlich auf einem Display den Namen der gewünschten Person suchen muss, vermisst die alten, bewährten Klingelknöpfe. Etwas anderes sind elektronische Schliesssysteme, die Zugang zu Liegenschaften und Räumen per Smartphone ermöglichen. Eine weitere Voraussetzung für die Akzeptanz neuer Technologien ist der Datenschutz. Nur wenn dieser ausnahmslos gewährleistet ist, entsteht bei Mietern und Anlegern das Vertrauen in die neuen Services.

Damit Smart-Home-Anwendungen einwandfrei funktionieren, sind lückenlose WLAN- bzw. Mobilfunknetze erforderlich. Zu letzterem gehört die derzeit von den Mobilfunkanbietern lancierte 5G-Netztechnologie mit Bandbreiten ähnlich von Glasfasernetzen. Die hohe Verfügbarkeit solcher Netze stellt sicher, dass sämtliche Anwendungen rund um die Uhr und in Echtzeit Daten empfangen und senden können. So zum Beispiel, um die Nutzung von Geräten wie Rauchmelder, Überwachungskameras, Heizthermostaten und Lichtschalter zu erfassen



oder individuell zu steuern. Ein Service, der für die Mieter nicht nur einen hohen Mehrwert hinsichtlich Sicherheit und Wohnkomfort bietet, sondern zum Beispiel durch die optimale Anpassung der Raumtemperatur auch die Heizkosten senkt. Neben vielen weiteren Anwendungsbereichen macht die neue Technik das Wohnen im Alter sicherer. So können etwa Sensoren auf dem Fussboden einen Alarm auslösen, wenn jemand stürzt und es nicht schafft, aus eigener Kraft aufzustehen.



*Abbildungen:* Das DFAB House auf dem NEST-Gebäude – dem Forschungs- und Innovationsgebäude von Empa und Eawag in Dübendorf, Schweiz, – ist das weltweit erste bewohnbare Haus, das nicht nur digital geplant, sondern dank Robotern und 3D-Druckern auch weitgehend digital gebaut wurde. Die Technologie dafür wurde von der ETH und Industriepartnern entwickelt.

*Fotos:* © Roman Keller (links),  
© NCCR Digital Fabrication (rechts)



#### **Arbeiten 4.0. Firmen beanspruchen neue Konzepte**

Die Digitalisierung verändert jedoch nicht nur das Wohnen. Auch die Art und Weise, wie und wo wir arbeiten, befindet sich im Wandel. Egal ob Bürogebäude, Hotel, Shopping-Center oder Logistikstandort. Überall sind zunehmend intelligente Lösungen gefragt. Zu ihnen zählen neben der Echtzeit-Steuerung von Belüftung, Licht und Heizung auch die Bereitstellung von «Space as a Service»-Konzepten. Letztere bedienen das wachsende Bedürfnis nach Raumkonzepten, die flexibel und flächenoptimiert sind. Hoch im Kurs stehen zudem Angebote, die Flächen und Serviceleistungen vereinen.

Besonders stark wirkt sich die digitale Transformation auf Logistikliegenschaften aus. Der rasante Anstieg des Onlinehandels, die Zunahme von Automatisierungstechniken sowie der Wunsch nach immer kürzer werdenden Lieferzeiten bedingen kleinteilige Logistikstützpunkte, die mit besonders guter Verkehrsanbindung punkten. Nebst der Lage kommen der Vernetzung und Automatisierung der Logistikabwicklung eine tragende Rolle zu. Durch die intelligente Verbindung von Geräten kann nicht nur die Energieeffizienz gesteigert, sondern auch die Auftragsabwicklung beschleunigt werden.

#### **Der digitale Wandel als Chance**

Hätten sich weder die Dampfmaschine, die Massenproduktion noch der Computer als Hilfsmittel des Lebens und Wirtschaftens durchgesetzt, würden wir heute in einer ganz anderen Welt leben. Die vierte industrielle Revolution, die wir gerade mit der Digitalisierung erleben, verändert Wirtschaft und Gesellschaft in einer noch nie dagewesenen Geschwindigkeit. Die Immobilienbranche ist davon nicht ausgeschlossen. Mit der Digitalisierung ihrer Angebote kann sie einen wertvollen Beitrag zur wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Nachhaltigkeit leisten.

Voraussetzung dafür ist, dass die Immobilienbranche die Digitalisierung bereichs- und disziplinenübergreifend antizipiert. Damit einhergehend steigt die Nachfrage nach «digitalen» Immobilien. Gleichzeitig muss sie sämtliche Anspruchsgruppen auf den Weg in die Zukunft mitnehmen. Dies gelingt, wenn in der Immobilienbranche die Prämisse gilt: Die Technologie soll dem Menschen dienen – nicht umgekehrt.



# Lage, Lage, Grundriss

## Immobilienstudie 2019

Fakten, Prognosen und  
Einschätzungen – alles Wichtige zum  
Schweizer Immobilienmarkt in der  
Immobilienstudie der Credit Suisse.

[credit-suisse.com/immobilienstudie](https://credit-suisse.com/immobilienstudie)

*Abbildung:* Die Neubau-Wohnungen von NovaFlora<sup>2</sup> liegen gegenüber der charmanten und belebten Altstadt von Wil. Die grosszügigen Wohnungen ermöglichen viel Lebensqualität in urbanem Kontext. [novaflora2.ch](https://novaflora2.ch)

Das Überangebot auf dem Mietwohnungsmarkt rückt unweigerlich die Wohnungsqualität in den Fokus. Zu Letzterer zählen auch die – oft vernachlässigten – Grundrisse. Digitale Technologien erlauben es neuerdings, die Qualität von Grundrissen quantitativ zu erfassen und damit vergleichbar zu machen.

### **Fredy Hasenmaile**

Head Real Estate Economics,  
Credit Suisse

Digitale Technologien beginnen die Immobilienwirtschaft zu verändern. Am augenscheinlichsten ist diese Entwicklung bei den PropTech-Unternehmen zu beobachten, die allerorten wie Pilze aus dem Boden schiessen. PropTech ist der Gattungsbegriff für alle Unternehmen, die mittels moderner Technologien neue Produkte und Lösungen für die Immobilienwelt auf den Markt bringen. Gab es Anfang 2017 noch eine überschaubare Zahl von 67 PropTech-Firmen in der Schweiz, ist deren Zahl anfangs 2019 bereits auf über 200 angestiegen. Auch die alteingesessenen Immobilienfirmen nehmen mittlerweile das Thema ernst und sammeln derzeit Erfahrungen mit digitalen Pilotprojekten sowie ersten Anwendungsfällen. Ein Beispiel dafür ist die Digitalisierung der Grundrisse.

### **Überangebot fördert Rückbesinnung auf die Wohnungsqualität**

Das Überangebot an Mietwohnungen hat die Kräfteverhältnisse auf dem Schweizer Immobilienmarkt verschoben. Mittlerweile sitzen ausserhalb der Grosszentren die Mieter am längeren Hebel. Sie werden von den Vermietern nach allen Regeln der Kunst umgarnt und mit Zusatzanreizen zum Abschluss eines Mietvertrags verlockt. Ein solches Marktumfeld zwingt die Anbieter zur Rückbesinnung auf die Grundlage einer erfolgreichen Vermarktung: der Qualität des Produkts. Stimmt die Qualität und liegt das Preis-Leistungs-Verhältnis nicht völlig quer, dann ist der Absatz sichergestellt – zumindest bei einem Produkt, das ein Grundbedürfnis erfüllt. Damit kommt der Grundriss als zentrales Element der Wohnungsqualität ins Spiel.

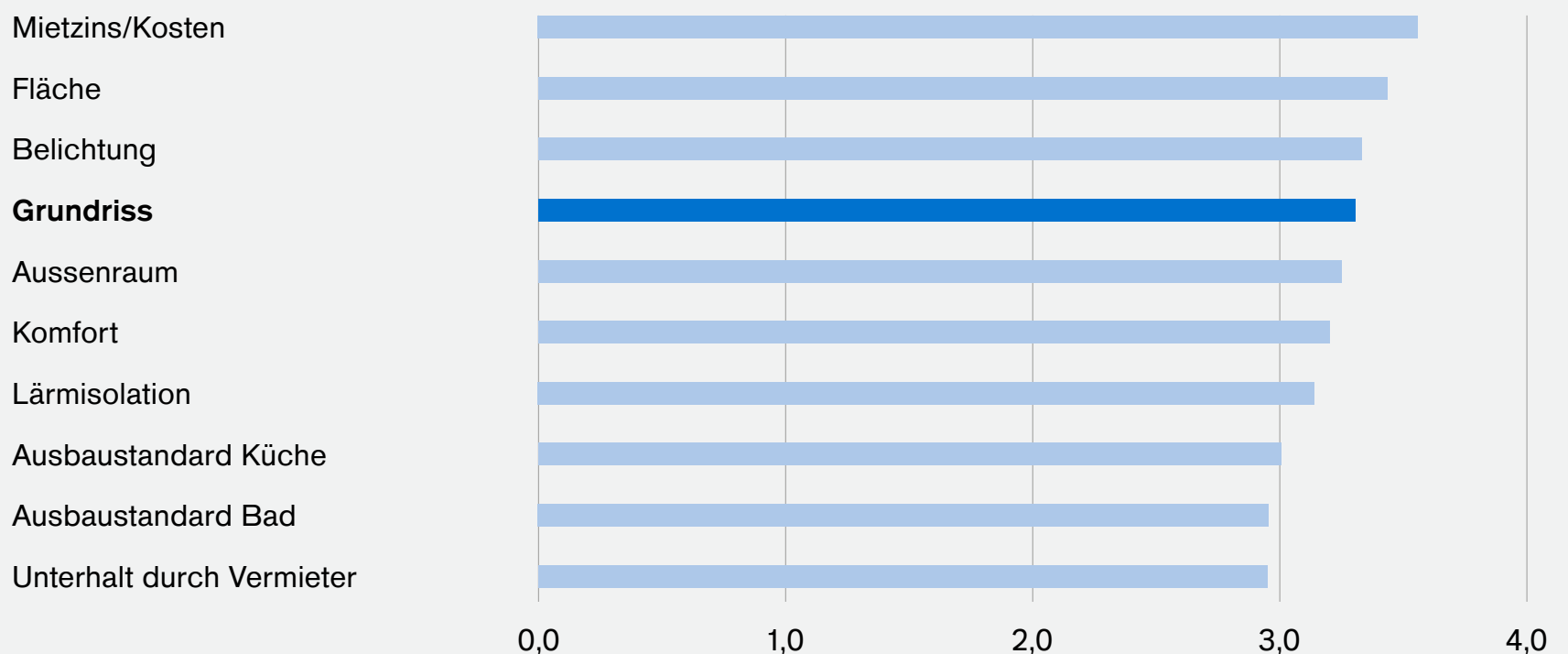


## Vernachlässigte Grundrissqualität

Gut durchdachte Grundrisse können die Qualität einer Wohnung stark anheben, indem sie eine gegebene Wohnungsfläche in einen möglichst hohen Wohnnutzen transformieren. Zu den wichtigsten Grundrissmerkmalen zählen Wohnungsausrichtung, Wohnatmosphäre, Belichtung, Nutzungsflexibilität, Möblierbarkeit und Aussenraumqualitäten. Die Qualität der Grundrisse war in der Immobilienwirtschaft erstaunlicherweise aber nie wirklich ein Thema. Und dies, obwohl Wohnungssuchende den Grundriss nach Mietpreis, Grösse und Helligkeit an vierter Stelle der wichtigsten Beurteilungskriterien nennen (*Grafik «Top Ten der wichtigsten Wohnungskriterien»*). Dies mag daran liegen, dass auf dem Schweizer Wohnungsmarkt seit Ende der 1990er-Jahre während langer Zeit ein Vermietermarkt herrschte. Kommt hinzu, dass die Grundrissqualität nur schwierig zu messen ist. Was ein guter Grundriss ist, daran scheiden sich entsprechend die Geister. Lagequalitäten waren und sind viel öfter ein Thema – vielleicht, weil deren Beurteilung weniger subjektiv erfolgt. Dies könnte sich aber mit dem Aufkommen digitaler Technologien ändern.

## Top Ten der wichtigsten Wohnungskriterien

Befragung von 513 Umzugswilligen 2018, nach den entscheidenden Faktoren



1 = Irrelevant    2 = Eher nebensächlich    3 = Auch noch wichtig    4 = Ausschlaggebend

Quelle: NZZ Immo-Barometer, 2018

### **Technologischer Durchbruch bei der Grundrissmessung**

Neue Technologien erlauben es, Grundrissqualitäten quantitativ zu erfassen und damit gute von schlechten Grundrissen objektiv zu unterscheiden. Mit dem Aufkommen leistungsfähiger Computer und mithilfe von Algorithmen hat man begonnen, Grundrisse umfassend zu analysieren. Ein gutes Beispiel ist die Helligkeit einer Wohnung. Der Grundriss legt Aufteilung, Anordnung und Ausrichtung der einzelnen Zimmer einer Wohnung fest und bestimmt damit auch in hohem Masse den Faktor Licht und Sonne. Gebäudeabstände, Balkonanordnungen, Baumbeschattungen usw. fallen ebenfalls ins Gewicht. Zur Ermittlung der Helligkeit lassen sich auf Basis von Adressinformationen einer Wohnung Tageslichtsimulationen durchführen. Die Angabe des Geschosses sowie das Vorliegen des Grundrisses sind dabei ausreichend, damit in Kombination mit Informationen über Nachbargebäude und Bepflanzungen eine genaue Eruierung der Belichtungsqualität einer Wohnung bzw. eines Zimmers rechnerisch bestimmt werden kann. Eines der wenigen Unternehmen, welche diese Technologie beherrscht, ist das ETH-Spin-off Archilyse, eine aufstrebende Firma, die sich der digitalen Vermessung architektonischer Charakteristika von Immobilien verschrieben hat.

### **Grundrissqualität am Beispiel der Belichtung**

Die Helligkeitsanalyse für eine 3-Zimmer-Wohnung im 3. Stock (*Abb. «Kinderzimmer mit schlechter Belichtung»*) zeigt, dass das nach Norden ausgerichtete Kinderzimmer über eine mangelhafte natürliche Beleuchtung verfügt, weil es an direkter Sonneneinstrahlung fehlt. Der an das Zimmer angrenzende kleine Balkon lässt einen Teil des Lichts nicht passieren.

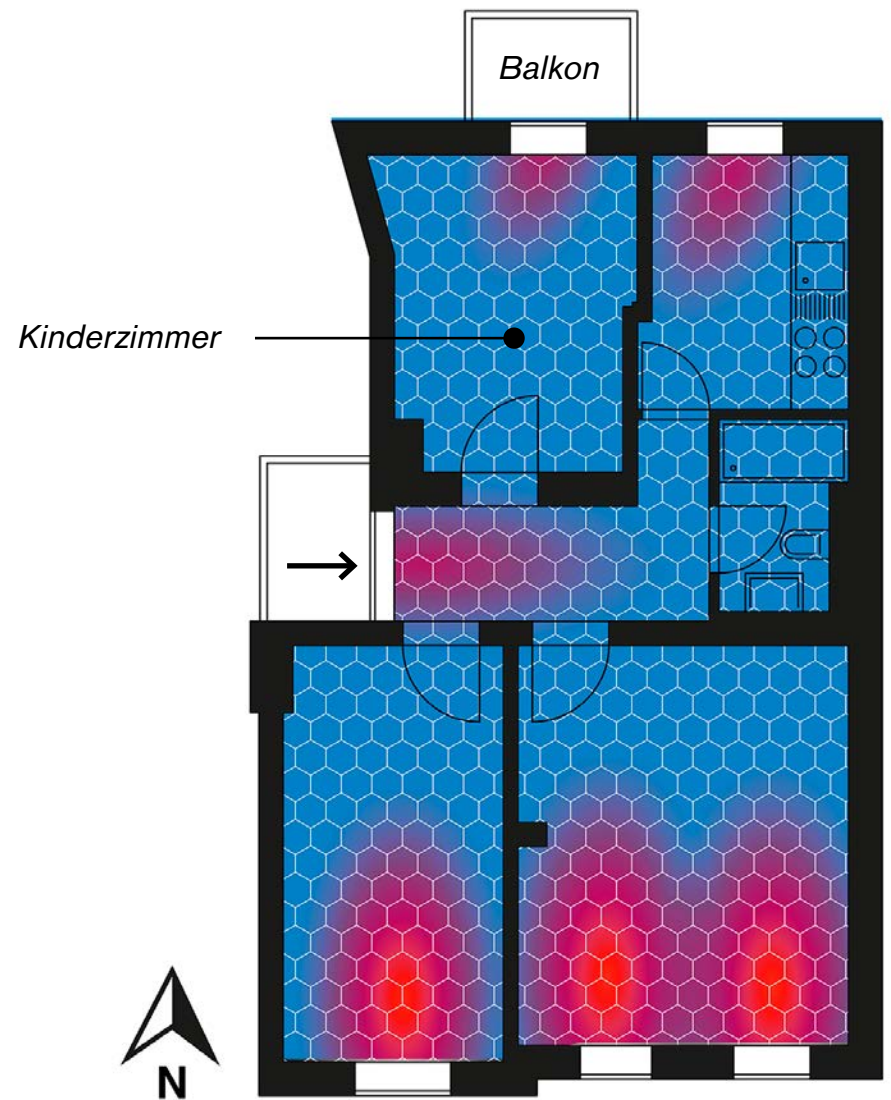
Zusätzlich behindern der darüber liegende Balkon sowie das nahe stehende Nachbargebäude den Tageslichteinfall und verdunkeln das Zimmer, das nur über ein kleines Fenster verfügt. Nach den Analyseergebnissen von Archilyse treffen in diesem Zimmer mittags lediglich 800 Lumen/m<sup>2</sup> und abends nur rund 200 Lumen/m<sup>2</sup> natürliches Tageslicht ein. Damit wird die für Kindergärten oder Schulräume empfohlene Mindestbeleuchtungsstärke von 300 Lumen/m<sup>2</sup> gegen Abend unterschritten.

Der Grundriss des Kinderzimmers mit optimaler Belichtung zeigt ein helles, nach Süden ausgerichtetes Kinderzimmer mit grösserem Fenster und optimalen Lichtverhältnissen (*Abb. «Kinderzimmer mit optimaler Belichtung»*).



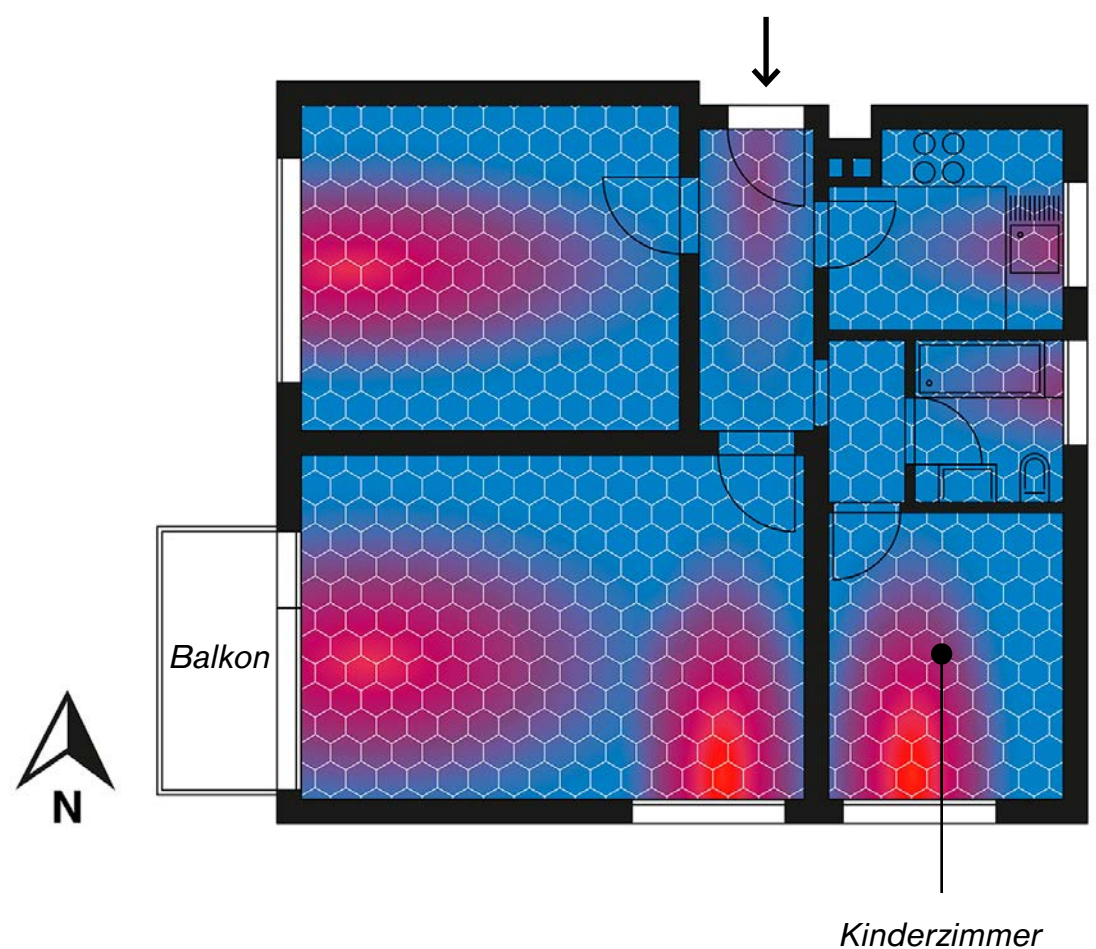
## Kinderzimmer mit schlechter Belichtung

3-Zimmer-Wohnung mit 67 m<sup>2</sup>;  
rot = direkte Sonneneinstrahlung



## Kinderzimmer mit optimaler Belichtung

3-Zimmer-Wohnung mit 66 m<sup>2</sup>;  
rot = direkte Sonneneinstrahlung



Die georeferenzierte Analyse des Grundrisses ergibt klar, dass die direkte Sonneneinstrahlung nicht behindert wird. Dieses Kinderzimmer wird daher mittags mit rund 4'300 Lumen/m<sup>2</sup> und abends immer noch mit rund 700 Lumen/m<sup>2</sup> erhellt. Archilyse simuliert die Sonneneinstrahlung entsprechend der Jahreszeit. Für einen bestimmten Zeitpunkt (z. B. Dezember) wird die Strahlungsintensität von jedem Punkt am Himmel gemessen. Von jedem dieser Punkte wird anschließend eine Einstrahlung auf das Gebäude simuliert und überprüft, welche Strahlen in der Wohnung eintreffen und inwiefern diese von Hindernissen wie Wänden oder Gebäuden blockiert werden.

Neben der direkten Sonneneinstrahlung wird zudem auch das diffuse Licht, das vom Himmel ausgeht, berücksichtigt. Dank der Georeferenzierung, d. h. der Einbettung des Hauses in ein entsprechendes 3D-Stadtmodell, kann darüber hinaus die Beschattung durch umliegende Gebäude in die Innenraumanalyse des Grundrisses miteinbezogen werden.

### **Stiefmütterliche Behandlung der Grundrisse ist passé**

Dank der hier vorgestellten technischen Möglichkeiten werden Grundrisse quantitativ messbar. Dies wiederum macht Grundrissqualitäten einfacher vergleichbar und zugänglicher für eine objektive Beurteilung. In Zukunft dürften Grundrissqualitäten daher verstärkt in den Vordergrund rücken, zumal sie letztlich entscheidend zum Leerstandrisiko einer Wohnung beitragen. Vermehrte Diskussionen um die Güte der Raumstrukturen statt lediglich um städtebauliche Qualitäten dürften den Bedürfnissen der Mieter entgegenkommen. Für die Wohnungsanbieter sollten derweil künftig mehr Informationen dazu verfügbar sein, welchen Beitrag einzelne Grundrisseigenschaften, wie etwa die Qualität des Ausblicks aus einem Zimmer, zum Wert des Objekts leisten können. Die Zukunft wird zeigen, ob nicht sogar das alte Credo zu den werttreibenden Faktoren im Wohnungsmarkt – «die Lage, die Lage und nochmals die Lage» – durch die Frage nach der Qualität der Grundrisse ergänzt werden muss.



Technischer Fortschritt und gesellschaftlicher Wandel sorgen bei Wohn- und Büroflächen für neue Bedürfnisse. Um diese zu decken, braucht es innovative Konzepte sowie neue Ideen in der Vermarktung und Verwaltung von Immobilien.

# Neue Technologien, neue Bedürfnisse

Lange galt die Immobilienbranche als schlafender Riese, wenn es um die digitale Transformation ging. Doch seit einigen Jahren ist die Digitalisierung auch im Immobilienbereich angekommen. «Property Technology», kurz PropTech, steht für moderne technologische Entwicklungen in der Immobilienbranche. PropTechs überdenken Bestehendes und gestalten beispielsweise mit Soft- und/oder Hardware neue Lösungsansätze. Dazu zählen etwa die Einführung oder Optimierung von Produkten, Prozessen oder ganzen Geschäftsideen unter Anwendung neuester Informations- und Kommunikationstechnologien. Die meistens von Start-ups entwickelten Lösungen richten sich an Unternehmen als auch an Endverbraucher.

Von diesen disruptiven Ansätzen ist fast die gesamte Immobilienwirtschaft betroffen. In der Schweiz bieten aktuell rund 200 Unternehmen<sup>1</sup> Services in den verschiedensten Bereichen an. Die meisten Angebote finden sich im Immobilienverkauf und in der -vermietung sowie im Management von intelligenten Räumlichkeiten. Andere PropTech-Unternehmen sind in den Bereichen Smart Building, Augmented und Virtual Reality tätig. Konkret geht es zum Beispiel um elektronische Schlüsselsysteme, Smart-Home-Lösungen oder die Vermarktung von Immobilien mit Virtual-Reality-Anwendungen.

Bei Immobilienverwaltungen sorgen PropTech-Lösungen für Effizienzsteigerung, Kosteneinsparungen und die Möglichkeit, neue Geschäftsmodelle zu etablieren. Gebäudenutzer profitieren dank PropTech von höherer Servicequalität und zusätzlichen Dienstleistungen. Sind sie zufrieden, binden sich Gebäudenutzer länger an eine Immobilie.

Im Zusammenhang mit der Digitalisierung stehen auch neue Konzepte bei der Vermietung von Büroflächen. Denn sie hat dazu beigetragen, dass Arbeitszeiten und -orte längst nicht mehr so festgelegt sind wie früher. Dies, aber auch wirtschaftliche Überlegungen, lassen Unternehmen nach variablen Mietkonditionen suchen, die eine kurzfristige Anpassung an ihre Bedürfnisse erlauben. Gefragt sind neben sofort nutzbaren Arbeitsplätzen («Plug&Work») und unkomplizierter Raumerweiterung auch Co-Working-Optionen.

<sup>1</sup>Quelle: [proptechnews.ch/2019/01/07/proptech-map-switzerland/](https://proptechnews.ch/2019/01/07/proptech-map-switzerland/), Stand April 2019

*Im Guss, Bülach*

# Mit der Achterbahn durchs Quartier

Der Blick schweift nach rechts und links. Wohlwollend nimmt der Wohnungsinteressent die attraktive Architektur der Wohnhäuser, die sorgsam gestalteten Grünflächen und farbenfrohen Kinderspielplätze wahr. Noch eine letzte, rasante Kurve, dann kommt das Bild zum Stillstand. Nachdem der potenzielle Mieter seine Virtual-Reality-Brille abnimmt und aus dem Achterbahnwagen steigt, ist er zurück in der Realität des Showrooms.

Im Norden Bülachs, gleich neben dem Bahnhof, liegt das ehemalige Bülachguss-Areal. Die Industriebauten sind modernen Wohnbauten gewichen, bei deren Vermarktung das Global Real Estate des Credit Suisse Asset Management neue Wege geht. Über ein digitales Buchungstool reservieren Interessierte ihren Besuchstermin im Showroom bequem selbst. Dort erwartet sie eine in der Schweiz einzigartige Besichtigungsmöglichkeit. Die Interessenten nehmen Platz in einem hydraulisch bewegbaren Achterbahnwagen und begeben sich auf eine virtuelle Fahrt durch die Überbauung und verschiedene Wohnungstypen. Wem dies zu holprig ist, der nutzt ausschliesslich die Virtual-Reality-Brillen, um sich anhand von vier komplett möblierten Wohnungen ein Bild seines potenziellen Zuhauses zu machen.

Um in der Wohnungsvermarktung eine breite Bevölkerungsschicht anzusprechen, setzt Global Real Estate des Credit Suisse Asset Management zudem auf Social Media und Influencer Marketing. Mit dem Engagement von zwei schweizweit bekannten Lifestyle-Influencerinnen konnte Global Real Estate die Reichweite in den Zielgruppen markant erweitern.

## Daten für neue Projekte

Wer seine Traumwohnung gefunden hat, bewirbt sich online. Mit der Bewerbung ist die gewünschte Wohnung automatisch reserviert. Weiter ermöglicht dieses praktische Vermietungsmanagement verschiedene Analysemöglichkeiten. Aufgrund der Ergebnisse kann zeitnah reagiert und beispielsweise der Marketingmix auf die relevante Zielgruppe angepasst werden. Zudem fliessen die Erkenntnisse bei künftigen Projekten ein. Die Digitalisierung von Vermietung und Vermarktung reduziert den Verwaltungs- und Zeitaufwand. Sie erlaubt jedoch auch einen direkteren Austausch mit den potenziellen Kunden und steigert das Kundenerlebnis.



## Eigentümer:

CS REF Green Property, CS REF Siat

## Nutzungen:

Wohnen, Büro, Gewerbe

## Grundstücksfläche:

30'289m<sup>2</sup>

## Fertigstellung:

Q4 2019

[imguss.ch](http://imguss.ch)



*Flow, Wädenswil*

# Ein rundum smartes Zuhause

Auch wenn es so aussieht: Es ist nicht Science-Fiction. Wer die am linken Zürichseeufer liegende Immobilie Flow betritt, verwendet keinen traditionellen Wohnungsschlüssel, sondern öffnet Haustür, Garagentor oder Geschäftsraum mit dem Smartphone. Dies gilt auch für Besucher, die per einfachem Klick temporäre Zugriffsrechte erhalten.

In dem 2017 erstellten Ersatzneubau Flow in Wädenswil ist die scheinbare Fiktion Realität. Hier hat Global Real Estate des Credit Suisse Asset Management erstmals eine elektronische Schliessanlage in eine Wohnimmobilie eingebaut. Die Türen können die Bewohner aber nicht nur mit dem Smartphone öffnen und schliessen. Alternativ gewähren auch Schlüsselanhänger, Kombischlüssel oder Schlüsselkarten Zugang zum Gebäude.

## Hohe Sicherheit und Flexibilität

Flexibilität bieten solche elektronischen Schliessanlagen auch in Bezug auf die Vergabe von Zutrittsrechten. Mit wenigen Klicks werden Rechte für eine gewünschte Zeitdauer vergeben; das aufwändige Schlüsselmanagement mit physischen Schlüsseln entfällt. Für zusätzliche Effizienz sorgt die Online-Verwaltung. Diese erlaubt die Definition von voll- oder halbautomatischen Öffnungszeiten für bestimmte Türen, berechtigt Mieter zur Eigenverwaltung und die Verwaltung verschiedener Standorte durch mehrere Administratoren. Die verschlüsselte Datenübertragung gemäss Online-Banking-Standards garantiert hohe Sicherheit.

## Convenience für die Mieter

In der Wohnüberbauung Flow geht der Mieternutzen über das bisher bekannte Mass hinaus. Mit intelligenter Haustechnik ausgestattet können Mieter mit dem Smartphone Funktionen wie Licht, Rollläden, Heizung, Lüftung oder Gegensprechanlage steuern. Über eine Online-Plattform kommuniziert die Verwaltung zeitnah mit den Mietern. Diese können Wäsche- und Reinigungsservices ebenso online buchen wie auch das Giessen der Blumen oder das Leeren des Briefkastens. Und anstatt mit dem Abholschein zur Post zu gehen, kann ein Paket in einer Paketbox in der Wohnüberbauung abgeholt werden.

Eigentümerin:  
*CSA RES*

Nutzung:  
*Wohnen*

Grundstücksfläche:  
*6'149m<sup>2</sup>*

Fertigstellung:  
*Juni 2017*

[flow-flats.ch](http://flow-flats.ch)



*Geschäftshaus Lindbergh, Zürich*

---

# Mass- geschneidert mieten

**Eigentümer:**  
*CS 1a Immo PK*

---

**Nutzungen:**  
*Wohnen, Büro, Gewerbe,  
Gastronomie*

---

**Grundstücksfläche:**  
*12'290m<sup>2</sup>*

---

**Fertigstellung:**  
*2015*

---

[lindbergh.ch](http://lindbergh.ch)

Digitalisierung bildet den Ausgangspunkt für Innovationen in allen Lebensbereichen und ist eine wesentliche Antriebskraft für den disruptiven Wandel. Eine neue und wachsende Nachfrage nach flexibel miet- und kündbaren Räumlichkeiten ist Teil des disruptiven Wandels. Die Nachfrage schafft einen neuen Absatzkanal, neben dem klassischen Markt mit Mietern, welche fixe Mietverträge mit fixen Flächen und Laufzeiten suchen. Die massgeschneiderte Vermietung von flexiblen Büroräumlichkeiten schafft für KMUs, Grossunternehmen, Privatpersonen und auch Start-ups neuen Raum für flexibles Wachstum.

Im Geschäftshaus Lindbergh in Zürich wird Global Real Estate des Credit Suisse Asset Management mit einem entsprechend flexiblen Büroangebot auf die neuen Mieteransprüche reagieren. Zukünftig können dort innovative Büroflächen ab bereits einem Monat gemietet werden. Die Vertragskonditionen erlauben eine flexible Anpassungen in Bezug auf die Mietfläche und Laufzeit. Gemietet werden können repräsentative 1er- bis 8er-Büros, voll ausgestattete Projekträume sowie komplett möblierte Büros. Mit zum Angebot gehören auch hochmoderne Besprechungsräume sowie attraktive Begegnungszonen.





Geneva Business Center, Genf

# Co-Working und Cocooning in einem

Import und Export von Lebensmitteln, Fintech-App, Kunsttherapie oder ein neues Konzept für die Kinderbetreuung – an sich haben diese Geschäftsideen keine Gemeinsamkeiten. Und dennoch sind völlig gegensätzliche Geschäftsbereiche immer öfters in Co-Working-Spaces unter einem Dach vereint. Nicht nur Selbstständige schätzen deren kreative Atmosphäre. Immer mehr Unternehmen und mobile Mitarbeitende nutzen die flexibel mietbaren Arbeitsplätze, die in eine vollständig eingerichtete Infrastruktur eingebettet sind.

Im Geneva Business Center in Genf/Petit-Lancy hat Global Real Estate des Credit Suisse Asset Management zusammen mit Bouygues Energies & Services einen neuen state-of-the-art Co-Working-Space errichtet. Das innovative Angebot spricht damit neue Zielgruppen an. Das urban gelegene Geneva Business Center bietet neben dedizierten Büroflächen für Unternehmen zusätzlich drei grosse Gemeinschaftszonen, Besprechungsräume sowie kleinere massgeschneiderte Büroflächen. Neben hochwertigen und modernen Arbeitsflächen ist mit dem integrierten Cafeteria-Restaurant, das zurzeit modernisiert wird, auch für das kulinarische Wohl gesorgt. Mit der neuen Rezeption und Möblierung wird den Mietern zukünftig eine optimale Synergie zwischen Co-Working, dem Restaurant und einem neu gestalteten Aussenbereich mit Ruhezone geboten. Zum Rückzug und zur Entspannung lädt neu vorgelagert zu den Co-Working-Räumen ein gemütlicher Loungebereich zum Verweilen ein.

**Eigentümer:**  
*CS 1a Immo PK*

**Nutzungen:**  
*Büro, Gastronomie,  
Kinderkrippe*

**Grundstücksfläche:**  
*12'855 m<sup>2</sup>*

**Fertigstellung:**  
*Dezember 2019*

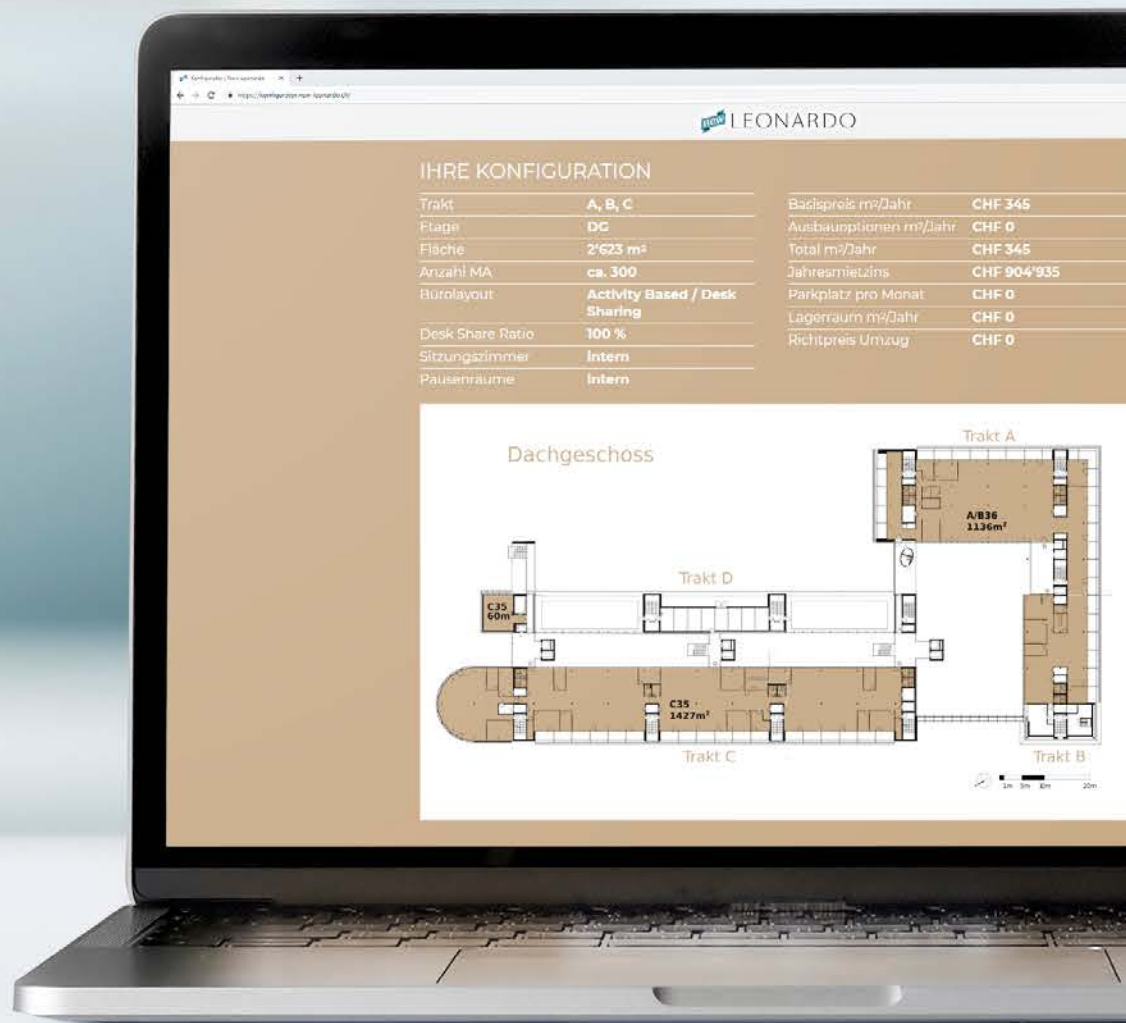
[gbc-geneve.ch](http://gbc-geneve.ch)





# Büroflächen online: Individuell. Digital. In Echtzeit.

Was in der Autobranche gang und gäbe ist, hält dank dem Global Real Estate des Credit Suisse Asset Management auch im Immobilienbereich Einzug: Interessierte Mieter können mit dem Online-Büro-Konfigurator Büroflächen suchen, auswählen und konfigurieren. Und das alles in Echtzeit.



Die Digitalisierung macht auch vor der Immobilienbranche nicht halt. Als einer der führenden Investmentmanager im Immobilienbereich engagiert sich das Global Real Estate des Credit Suisse Asset Management an vorderster Front für digitale Themen und entwickelt Lösungen, welche die Immobilienbewirtschaftung vereinfachen und effizienter gestalten.

### **Büroräume individuell konfigurieren**

Der Online-Büro-Konfigurator löst die anspruchsvolle Aufgabe, verfügbare Flächen in einer Liegenschaft intelligent zusammenzuführen – je nach Anfrage bzw. Raumbedarf. Damit ermöglicht die Applikation neue Möglichkeiten in der Vermarktung von Immobilien. So unterstützt das Tool potenzielle Mieter bei der Suche und Auswahl der passenden Bürofläche und digitalisiert gleichzeitig den gesamten Vermarktungsprozess.

Ein Mietinteressent definiert zum Beispiel sämtliche gewünschten Vorgaben, wie etwa die Anzahl Arbeitsplätze, den Innenausbau eines Büros, das Arbeitsplatzkonzept sowie weitere Optionen. In Echtzeit erstellt die Applikation ein entsprechendes Angebot, das mittels Renderings visualisiert und mit transparenten Preisangaben versehen ist. Hinzu kommt die Berechnung der Ausbau- und Mietkosten für einen Vollausbau – ebenfalls unmittelbar.

Vergleichbar ist diese Applikation mit den Online-Konfiguratoren der Automobilindustrie, wo die Kunden ihr gewünschtes Fahrzeug selber mit allen Optionen zusammenstellen können.

Nicht nur Mietinteressenten sondern auch Immobilien-Maklern bietet der Online-Büro-Konfigurator neue Möglichkeiten. Das Instrument rationalisiert den gesamten Vermarktungs- und Verkaufsprozess. Dank der Applikation greifen die Benutzer auf die gespeicherten Konfigurationen zu und können die Vermietung dadurch rasch und einfach finalisieren. Dank künstlicher Intelligenz ist es auch möglich, Teilflächen zu sperren oder nur in Kombination mit anderen Flächen freizugeben. Schliesslich ermöglichen es die umfassenden Daten, die Nachfrage und Bedürfnisse zu analysieren und damit auch Informationen über Preiselastizitäten zu gewinnen. Der Online-Büro-Konfigurator ist diesbezüglich sogar ausbaubar, beispielsweise mit der Möglichkeit des dynamischen Pricings oder Virtual-Reality-Darstellungen.

### **Beste Innovationen der Schweiz**

Das Global Real Estate des Credit Suisse Asset Management gab den Online-Büro-Konfigurator für das Bürohaus New Leonardo in Zürich bei der Datahouse AG in Auftrag. Im Januar 2019 wurde dieser bei der exklusiven Auswertung «Top 10 Digital Real Estate» zu einer der zehn besten Innovationen der Schweizer Bau- und Immobilienwirtschaft des vergangenen Jahres gekürt.

[konfigurator.new-leonardo.ch](https://konfigurator.new-leonardo.ch)

# Portfolio- analysen.

Ganzheitlich.  
Perspektivisch.  
Sekundenschnell.



Die technologische Entwicklung in der Analyse von Immobilieninvestments setzt neue Massstäbe. Die Verknüpfung von Informationen aus realen Liegenschafts-portfolios mit Marktmodellen des Credit Suisse Asset Management wird diesem Anspruch gerecht. Die Real-Estimate<sup>®</sup>-Technologie macht es möglich.

Wie wäre es, in Sekundenschnelle Stresstests zu Brexit oder Zinserhöhungen der US-Notenbank rechnen und die Auswirkungen von Liegenschaftskäufen auf Cashflows analysieren zu können? Solche holistischen Modellierungen über ganze Immobilienportfolios hinweg sind für viele noch Wunschdenken. Nicht so für das Global Real Estate des Credit Suisse Asset Management, die diese wegweisende Technologie zusammen mit der Firma Tachyon implementiert und mit ihren eigens entwickelten Marktmodellen kombiniert hat.

Die zu Grunde liegenden mathematisch stochastischen Programme wurden von Tachyon in Kooperation mit führenden Universitäten entwickelt. Durch die Anwendung anerkannter Standards im Portfolio-Kontext lassen sich alternative und traditionelle Anlagen miteinander vergleichen, Investitionen abschätzen, Stress-Szenarien simulieren und entlang des gesamten Lebenszykluses analysieren. Dabei werden Marktmodelle zur Verfügung gestellt, die alle wichtigen Städte und Immobiliensegmente abdecken und in denen insbesondere die Expertise der Credit Suisse Research-Spezialisten eingeflossen ist.

Die Methodik zeichnet sich durch eine hohe Granularitätstiefe und Multi-Dimensionalität aus. Sie hebt die Qualität und Transparenz der Anlageentscheidungen auf ein neues Level. Credit Suisse Asset Management Global Real Estate wendet die RealEstimate<sup>®</sup>-Technologie bereits an und etabliert damit einen neuen Standard im Immobilienmarkt. Mandatskunden kann diese Dienstleistung zukünftig direkt angeboten werden.



# Glossar

# Smart Real Estate

Der Begriff steht für die Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft und den sich daraus ergebenden Potenzialen wie der Gebäudeautomation oder der Erhöhung des Wohnkomforts auf Basis vernetzter und steuerbarer Geräte (Smart Devices). Diese werden durch den Einsatz digitaler Technologien wie das Internet of Things (IoT, Internet der Dinge), künstlicher Intelligenz, Big Data und Virtual Reality ermöglicht.

## Smart Devices

Smart Devices sind elektronische Geräte, die mobil und untereinander im Internet of Things vernetzt sind. Sie sind mit verschiedenen Sensoren (zum Beispiel für Wärme, Feuchtigkeit, usw.) bestückt. Darunter fallen zum Beispiel Smartphones, Tablet PCs und Datenbrillen, aber auch kommunizierende Geräte an Fensterläden oder Heizkörpern. In der Immobilienbranche werden Smart Devices vermehrt als integraler Teil der Gebäudeinfrastruktur betrachtet. Smart Devices sind Voraussetzung für ein Smart Home.

## Künstliche Intelligenz (KI)

Künstliche Intelligenz (KI, Artificial Intelligence) ist die Simulation menschlicher Denkprozesse und somit die Automatisierung menschlicher Intelligenz durch Maschinen. Unter anderem umfasst KI Methoden, bei denen es sich um die Lösung komplexer Aufgaben durch einen Computer handelt. Über bestimmte Algorithmen und künstlich erzeugte Artefakte lernen die Maschinen kontinuierlich hinzu. Zu den KI-Anwendungen zählen etwa Expertensysteme, Spracherkennung und maschinelles Sehen. In der Immobilienbranche kann KI wie folgt angewendet werden: Auswertung von persönlichen Daten, um Kunden massgeschneiderte Dienstleistungen anzubieten. Indem künstliche Intelligenz umfangreiche Daten auswertet, unterstützt sie beispielsweise Investmentmanager bei der Entscheidung, welche Immobilie in welchen Fonds passt.

## Internet of Things (IoT)

Internet of Things (IoT, Internet der Dinge) ermöglicht die Kommunikation intelligenter Gegenstände, so genannter Smart Devices, über das Internet. Smart Devices sind in der Regel mit Sensoren ausgestattet. So können Daten und Informationen ausgetauscht sowie Transaktionen ausgelöst werden – ganz ohne menschliche Interaktion.

## Chatbot

Chatbots sind Roboter, die eine Unterhaltung zwischen einem Menschen und einer Maschine ermöglichen. Die digitalen Gesprächspartner, die auch auf mobilen Geräten funktionieren, basieren auf künstlicher Intelligenz und sind heute in der Lage, den Kontext von Fragen zu verstehen und Konzepte miteinander zu verknüpfen. Sie finden in der Schweiz zunehmend Verwendung bei der Immobilienvermarktung und -verwaltung. Die Chatbots bieten etwa 24-Stunden-Erreichbarkeit für Kundenanfragen, optimieren Prozesse und reduzieren Kosten in der Immobilienbewirtschaftung.

## Building Information Modeling (BIM)

BIM bezeichnet eine Methode, Bauwerke anhand eines digitalen Gebäudemodells über ihren gesamten Lebenszyklus mit all ihren relevanten Informationen abzubilden. Das detailgetreue Gebäudemodell wird über den gesamten Planungsprozess von sämtlichen Projektbeteiligten mit Informationen angereichert. BIM übernimmt die Änderungen in Echtzeit und unterstützt die effizientere Planung, Ausführung und spätere Bewirtschaftung des Gebäudes.

# Smart Home

Smart Home bezeichnet eine Wohnung oder ein Haus mit intelligent vernetzten Geräten (Smart Devices). Dadurch werden der Wohnkomfort, die Sicherheit und die Energieeffizienz erhöht. Grundlage für das Funktionieren eingesetzter Smart Devices ist das Internet of Things.





## digitalSTROM

Smart Home setzt die Vernetzung der Geräte im Haus voraus. Eine dafür eingesetzte Technologie ist digitalSTROM. Sie vernetzt die Haushaltsgeräte durch Schalttechnik und macht aus analogen Geräten digitale und intelligente Systeme. Einerseits speichert digitalSTROM Daten wie bevorzugte Werte für Wärme, Licht und Wassertemperatur, andererseits lässt die Vernetzung die Geräte miteinander interagieren.

## Arbeiten 4.0

Die Digitalisierung beeinflusst die Arbeitswelt und folglich die Konzepte zur Vermietung von Büroflächen. Arbeitszeiten und -orte werden flexibler gestaltet. Unternehmen suchen nach variablen Mietkonditionen, die eine kurzfristige Anpassung an ihre Bedürfnisse erlauben. Hier ist die Immobilienbranche gefordert: Sie bietet «Space as a Service»-Konzepte wie Co-Working-Optionen mit flexiblen Raumerweiterungen, die Verbindung von Flächen und Serviceleistungen sowie sofort nutzbare Arbeitsplätze («Plug&Work») an.

## Virtual Reality (VR)

Virtual Reality (VR) ist eine computergenerierte Wirklichkeit mit Bild (3D) und Ton. VR-Brillen erlauben den Trägern, in eine virtuelle Umgebung einzutauchen und diese mittels körperlicher Bewegungen zu erleben. In der Immobilienbranche findet VR zunehmend bei der Vermarktung von Wohnungen Verwendung. Mit einer VR-Brille lässt sich zum Beispiel ein realitätsnaher Eindruck eines Miet- oder Kaufobjektes gewinnen.

## Big Data

Big Data bezeichnet Datenmengen, die zu gross und zu komplex sind, um sie mit herkömmlichen Methoden der Datenverarbeitung auszuwerten. Die zunehmende Anzahl vernetzter Sensoren und Geräten in Immobilien führt u. a. weltweit zu einer gigantischen Datenmenge. Diese sinnvoll auszuwerten, stellt eine Herausforderung dar. Das Potenzial von Big Data wird in der Immobilienbranche noch zu wenig genutzt. Die Analyse von Kundendaten ermöglicht beispielsweise einen optimierten Kundenservice. Auf der Marktebene lassen sich mit Big-Data-Anwendungen Informationen zu Kaufentscheidungen und Risikoeinschätzungen gewinnen.

## Augmented Reality (AR)

AR steht für erweiterte Realität. Es handelt sich dabei um eine Technologie, die digitale Daten und Dateien mit der physischen Umgebung verknüpft, um die Benutzererfahrung auf eine neue Ebene zu heben. AR blendet neue Informationen bzw. virtuelle Aspekte in die reale Welt ein. Für die Darstellung und Wahrnehmung dieser computerunterstützten erweiterten Realität ist eine AR-Brille erforderlich. AR kann in der Immobilienwirtschaft vielfältig eingesetzt werden, etwa in der Immobilienvermarktung oder dem Bauprozess. Anstelle von Texten und Fotos erlaubt AR mit 3D-Modellen bessere Interaktionen mit Interessenten sowie ein tieferes Verständnis einer Immobilie.

## Property Technology (PropTech)

Property Technology, kurz PropTech, setzt sich aus den Wörtern Property Services (Dienstleistungen der Immobilienwirtschaft) und Technology (Technologie) zusammen. PropTech steht für moderne technologische Entwicklungen in der Immobilienbranche. Die meistens von Start-ups entwickelten Lösungen richten sich an Unternehmen (B2B) als auch an Endverbraucher (B2C). Sie zielen meist entweder auf effizienzsteigernde Massnahmen für bestehende Prozesse oder auf die Einführung bzw. Optimierung von Produkten, Prozessen bzw. ganzen Geschäftsideen unter Anwendung neuester Informations- und Kommunikationstechnologien ab.

## Industrie 4.0

Industrie 4.0 ist die vierte industrielle Revolution. Auf die Mechanisierung mittels Wasser- und Dampfkraft folgte die zweite industrielle Revolution. Sie war geprägt durch die industrielle Fertigung durch elektrisch betriebene Fließbänder Anfang des 20. Jahrhunderts. Der Personal Computer leitete die nächste Revolution mit der Automatisierung der Produktion ein. Anders als bei den vorherigen technologiegetriebenen Umbrüchen steht heute die Kombination und digitale Vernetzung von Mensch, Produkt und Maschine im Zentrum.



CSA RES

---

# Vulcano Zürich – Digital vernetzte Wohnungen

*Abbildung:* Der Pariser Stararchitekt Dominique Perrault entwarf das Vulcano: Lichtdurchflutete Wohnungen mit Ausblick sprechen das urbane Zielpublikum an. Blick Richtung Zürich-City, im Vordergrund Zürich-Altstetten.



Die Wohnzukunft steht in Zürich-Altstetten: Die Steuerung der Smart Homes in den Vulcano-Türmen erfolgt über eine App. Damit setzt das Gebäude Standards in Bezug auf Komfort und Nachhaltigkeit. Erstmals in der Schweiz erfolgte auch die Vermarktung der Wohnungen vollständig über die App.

Die Stadt Zürich wächst und wächst. Im bevölkerungsreichen Stadtteil Zürich-Altstetten prägen neu die Vulcano-Wohntürme die Skyline. Die drei 80 Meter hohen Türme der Immobilienanlagegruppe CSA RES stehen auf einem ehemaligen Industrieareal. Die multifunktionale Siedlung mit Smart-Home-Technologie vereint einen digitalen Lifestyle mit Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Freizeitangeboten unter einem Dach. Und nimmt in der Stadt eine Vorreiterrolle ein.

### **Den neuen Bedürfnissen entsprechend**

Die 296 Wohnungen decken die Bedürfnisse der mobilen Menschen in Städten: eine individuell zugeschnittene, ebenso komfortable wie nachhaltige und vor allem digitalisierte Lebensform. Der enorme Vermietungserfolg gibt der Bauherren recht: Bereits vor der Fertigstellung waren die Wohnungen im Vulcano fast vollständig vermietet. Dies zeigt: Die Infrastruktur und das zukunftsweisende Wohnerlebnis decken eine Nachfrage.

Die Smart-Home-Technologie macht die Vulcano-Türme zu einem attraktiven Wohn- und Lebensort. Das breit gefächerte Wohnungsangebot reicht vom 1,5-Zimmer-Apartment bis zur zweistöckigen 5,5-Zimmer-Wohnung. Die Mieterschaft ist relativ jung, urban und digital-affin.



### **Digital vernetzte Wohnungen**

Das Vulcano ist der Inbegriff eines smarten Zuhauses, welches die Gebäudeintelligenz nutzt und gezielt einsetzt. Die Wohnungen erfüllen höchste Ansprüche, alle sind mit der innovativen «digital-STROM»-Technologie des gleichnamigen deutsch-schweizerischen Unternehmens ausgestattet. So sind die Geräte untereinander vernetzt und speichern Daten – zum Beispiel die jeweils bevorzugten Werte für Wärme, Licht, Wassertemperatur oder Einschaltzeiten. Vulcano erfüllt hinsichtlich der Energieeffizienz die Anforderungen von Minergie-P-Eco® und des greenproperty-Gütesiegels der Credit Suisse im Bereich der Gebäudehardware.

Neben der Vernetzung der Geräte innerhalb des Haushalts nutzt das intelligente Heim gezielt auch weitere Datenquellen wie zum Beispiel Wetterinformationen. Kündigt sich Hagel an, fahren die Storen hoch. Bei all den automatisierten Prozessen behält der Vulcano-Bewohner jedoch stets die volle Kontrolle: Über das hauseigene Tablet oder das persönliche Smartphone lässt sich die Steuerung von Zuhause oder unterwegs übernehmen. Dabei läuft die Bedienung der Geräte immer über die hauseigene Vulcano-App.

[vulcano-zurich.ch](http://vulcano-zurich.ch)

**«Vulcano nimmt mit den digital vernetzten Wohnungen und den exklusiven Services eine Vorreiterrolle ein.»**

*Andreas Roth, Produktmanager CSA RES*



## Vulcano in Zahlen

---

**296 Wohnungen,**  
davon 72 möblierte Business-Apartments

---

**15'000 m<sup>2</sup>**  
**kommerzielle Fläche:**

- aja City-Resort mit 319 Zimmer
- Coop
- Kindertagesstätte
- Yoga-Studio
- Nivea-Shop
- Eventfläche mit Sitzungszimmer

---

**190 Parkplätze,**  
auf Wunsch mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge

---

**26 Stockwerke**  
auf 80 Meter Höhe

---

**24'000 m<sup>2</sup> Fassadenfläche**

---

**184'811 m<sup>3</sup> Gebäudevolumen**





*Abbildungen:* Wohnen über den Dächern: Vulcano bietet individuell gestaltete und hochwertige Wohnungen mit modernster Smart-Home-Technologie und vielfältigen Services.



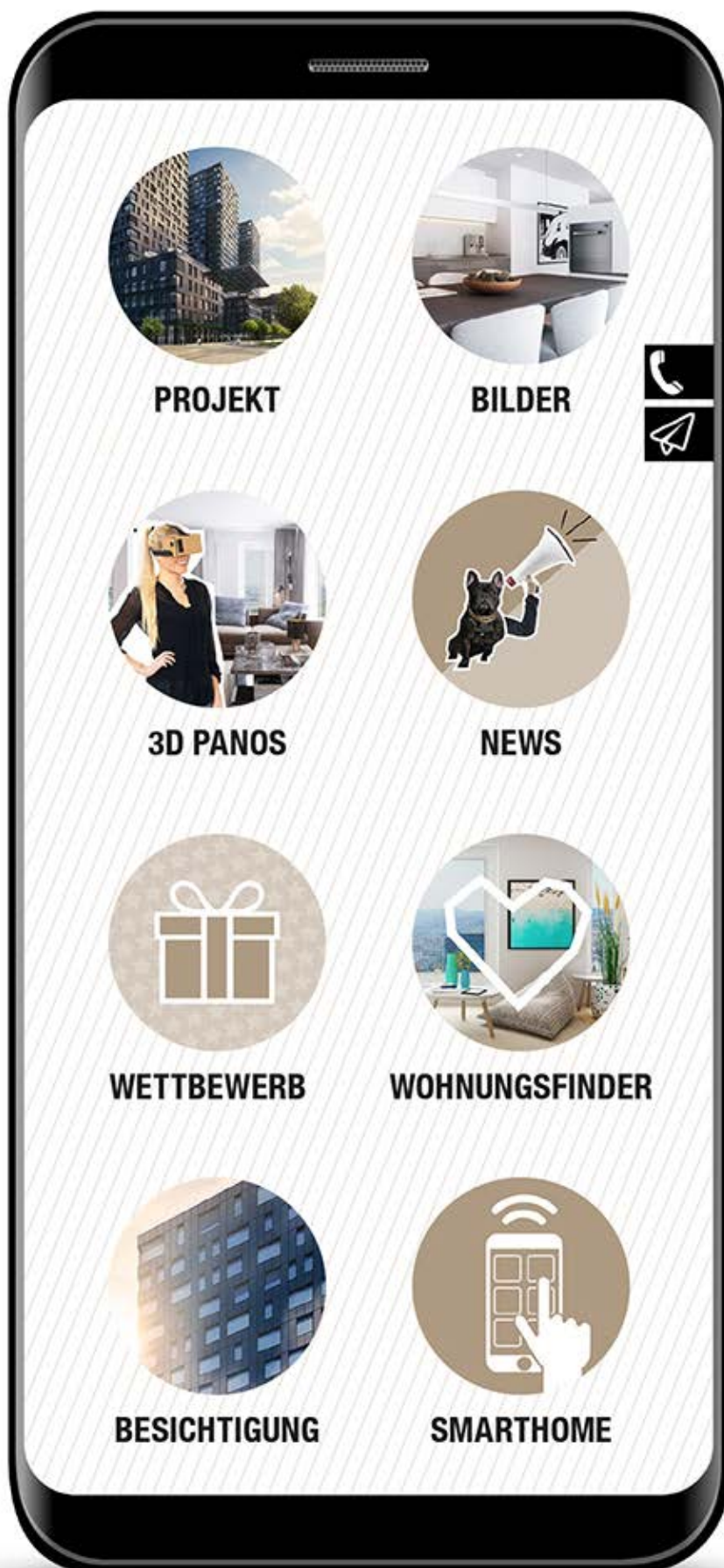
### Preisgekrönte Immobilien-App

Die preisgekrönte, native Vulcano-App ist Kontaktpunkt, Informations- und Vermarktungsplattform zugleich. Über sie lassen sich die Geräte bedienen, aber auch mit dem Vermieter oder dem technischen Dienst Kontakt aufnehmen.

Zum ersten Mal in der Schweiz wurde für die Vermarktung einer Immobilie eine App entwickelt. Mit der Vulcano-App begann das digitale Erlebnis für die heutigen Mieter bereits vor deren Einzug. Über 80 % der Vermietungen der 296 Wohnungen erfolgte über die Vulcano-App. Diese erlaubte es Interessenten in einem digitalen Rundgang in die neue Siedlung einzutauchen, sowie sich das Gebäudekonzept, die visualisierten Wohnungen sowie Grundrisse und 3D-Panoramabilder vor Augen zu führen. Der intuitive Wohnungsfinder informierte mit laufenden Updates in Echtzeit über Verfügbarkeit, Reservations- und Kontaktmöglichkeiten.

Die über 9'000 Downloads der App beweisen: Die Digitalisierung des Immobilienmarktes fällt auf fruchtbaren Boden.

[vulcano-zurich.ch/#vulcanoapp](https://vulcano-zurich.ch/#vulcanoapp)





CS REF LogisticsPlus

---

# Logistik 4.0. Regal an Roboter: Bitte abholen!

Die Logistikbranche befindet sich inmitten einer Revolution. Intelligente Verteilzentren, Lager und Transportmittel machen es möglich: Der Mensch geht nicht mehr zur Ware, sondern diese kommt robotergesteuert zu ihm. Die Automatisierung gehört längst zu unserem Alltag. Es überrascht deshalb wenig, steigt die Nachfrage nach Immobilien für die Logistik 4.0.

*Abbildung:* Roboter- und Sensortechnologie automatisieren ganze Lagergebäude. Der boomende Onlinehandel verlangt nach modernen und flexiblen Logistikzentren, die auch für Investoren interessant sind.



## «Vor dem Hintergrund des begrenzten Flächenangebots in der Schweiz dürften die Mieten und Preise für Logistikimmobilien weiter steigen.»

Sascha Paul, Fondsmanager CS REF LogisticsPlus

«Wenn ich die Menschen gefragt hätte, was sie wollen, hätten sie gesagt schnellere Pferde», soll der Autopionier Henry Ford gesagt haben.<sup>1</sup> Er antizipierte den technologischen Wandel und revolutionierte die Industrie mit Fließbandarbeit und der Massenproduktion des «Ford T» im Jahr 1913. Heute sind wir in der vierten industriellen Revolution angekommen. Nach der Dampfmaschine, der Massenproduktion und der Einführung des Computers ist es heute das Internet der Dinge – also digitale Geräte, die über Netzwerke miteinander kommunizieren – das die Industrie prägt.

Die Logistikbranche ist im Umbruch und erfindet sich zurzeit neu. Als Zulieferer und damit als Dienstleistungsanbieter für die produzierende Industrie antizipiert die Logistikbranche die Veränderungsprozesse der Industrie. Logistik 4.0 nutzt dabei den Einsatz neuer Technologien in ihrem angestammten Bereich, der Transport- und Lagerlogistik. Schrauben kommunizieren mit Maschinen, die sich selbstständig melden, wenn sie neues Material benötigen. Fahrerlose Transportfahrzeuge liefern das Material pünktlich ans Fließband. Die Digitalisierung verspricht in unterschiedlichsten Bereichen grundlegende Veränderungen: Zukünftig ist der Transport durch vollautomatische unterirdische Gütertransportsysteme, selbstfahrende Transport-Roboter oder einer Kombination von beiden denkbar.

### **Das Regal kommuniziert mit dem Roboter**

Das Potenzial der digitalen Vernetzung ist enorm. Digitale Plattformen erlauben beispielsweise die zeitlich begrenzte Nutzung von nicht benötigten Lagerflächen oder Transportkapazitäten. Roboter- und Sensortechnologie automatisieren ganze Lagergebäude. Die grossen Online-Händler verfügen bereits über solche oder ähnliche intelligente Lager. In diesen holt nicht mehr der Mensch die Waren aus den Regalen, sondern Roboter bringen die Kundenbestellungen zum Logistiker. Das ist schneller, günstiger und zuverlässiger. Der Mensch überwacht und regelt nur noch die Abfertigung und den Versand der Ware.

Tatsache ist: Die Digitalisierung macht die Industrie und die Logistik effizienter. Das muss sie auch, will sie den steigenden Bedürfnissen der Kunden gerecht werden und die damit einhergehende Paketflut bewältigen.

<sup>1</sup>Quelle: [henry-ford.net/deutsch/zitate.html](http://henry-ford.net/deutsch/zitate.html), Mai 2019



**165 Millionen Pakete: Tendenz steigend**

Im Zuge der Umsatzverschiebung vom stationären Handel zum Onlinehandel hat seit 2013 die Zahl der in der Schweiz beförderten Pakete um rund 20 Millionen zugenommen und ist 2018 auf den Rekordstand von 165 Millionen gestiegen<sup>2</sup> – Tendenz steigend. Das Wachstum, das im vergangenen Jahr 8,7 % erreichte, dürfte auch in den kommenden Jahren anhalten, nicht nur im Inland. Eine Studie für den deutschen Paketmarkt geht von einer Verdoppelung der Zahl beförderter Pakete bis im Jahr 2025 aus.

Zum wachsenden Paketvolumen tragen nicht nur die hohen Wachstumsraten des Onlinehandels bei. Auch im B2B-Umfeld ordern Unternehmen die Waren vermehrt direkt beim Produzenten, die so in Besitz wertvoller Kundendaten gelangen. Im Zeitalter von Big Data, Predictive Analytics und künstlicher Intelligenz versprechen bessere Daten auch für die Logistiker Chancen. Damit lassen sich Fahrzeuge und Lagerflächen besser auslasten, Leerfahrten minimieren, Lagerbestände optimal bewirtschaften und Zusatzerträge generieren.

Führende Onlinehändler haben ihre Lager bereits automatisiert. Bei ihnen ist die Logistik Teil der Unternehmensstrategie. Dies immer mit dem Ziel, den Mitbewerbern einen Schritt voraus zu sein. Gleichzeitig wachsen mit der intelligenten Bewirtschaftung von Logistikimmobilien die Zuliefersysteme mit den industriellen Produktionsprozessen zusammen und werden als integrierten Teil der Wertschöpfungskette verstanden.

**Logistikimmobilien mit grossem Potenzial**

Das Wachstumspotenzial der intelligenten Verteilung und Lagerung von Waren ist längst nicht ausgeschöpft. Vor dem Hintergrund des begrenzten Flächenangebots in der Schweiz dürften deshalb die Mieten und Preise für Logistikimmobilien weiter steigen. Der CS REF LogisticsPlus hat diesen Trend früh erkannt. Das grösste Objekt im Immobilienfonds ist der schweizweit grösste DHL Supply Chain Standort in Derendingen.

<sup>2</sup>Quelle: Schätzung Credit Suisse auf Grundlage von Zahlen der Schweizerischen Post, 2017

CS REF International

---

# Attraktive Standorte. Strategisch diversifiziert.

*Abbildung:* Das New Century House in Dublin wurde im Jahr 2018 erworben und ist Teil der strategischen Erweiterung des Portfolios des CS REF International.



Investitionen in qualitativ hochwertige, kommerziell genutzte Liegenschaften an guten Standorten: Darauf setzt der CS REF International. Dazu gehört auch der Neuerwerb des New Century House im vielversprechenden Liegenschaftsmarkt Dublin, Irland.

Der CS REF International investiert an optimalen Standorten in ausgewählten Märkten in kommerziell genutzte Liegenschaften, die hohe Qualitätsansprüche erfüllen. Das an weltweit sieben Standorten tätige Team von Credit Suisse Asset Management Global Real Estate analysiert die globalen Immobilienmärkte stetig und nutzt sich ergebende Chancen konsequent. Im 2018 hat der Fonds dadurch sein Portfolio strategisch ausgebaut und diversifiziert. In Deutschland, Grossbritannien, Irland, Japan und Neuseeland ist er gezielt gewachsen und hat gleichzeitig strategische Verkäufe in Australien und Holland getätigt.

Weiter konnte im 2018 der Neubau The Exchange im kanadischen Vancouver fertiggestellt werden. Die Investition in den architektonisch beeindruckenden Bau ist ein voller Erfolg. The Exchange ist mittlerweile komplett an renommierte und bonitätsstarke Unternehmen vermietet.

### **Irland: Höhenflug nach der Euro-Krise**

Bis zur Euro-Krise im Jahr 2012 galt Irland mit seiner stark wachsenden Wirtschaft als der keltische Tiger. Mit der Krise wurde auch der Immobilienmarkt hart getroffen, mit jährlich bis zu 40 % Abschreibungen auf den Immobilienwerten. Seither hat sich die Immobilienwirtschaft nicht nur erholt, sondern Immobilien sind zurzeit in allen Sparten wie Retail, Hotel, Industrie und Büroräumlichkeiten gefragt wie nie zuvor. Irlands Hauptstadt und Finanzzentrum Dublin ist eine der am stärksten wachsenden Städte Europas. Die Stadt mit 1,3 Millionen Einwohnern gehört zu den führenden Tech-Hubs Europas. Und die Aussichten stehen gut für die Stadt: Mit dem Brexit ziehen Finanz- und Serviceunternehmen Dublin als Alternative zu London in Betracht. Immer mehr Menschen zieht es in die junge und dynamische irische Hauptstadt. Die Hälfte der Einwohner ist unter 35 Jahre alt. «Der Markt in Dublin wird weiterhin wachsen. Die Büromieten steigen kontinuierlich, gleichzeitig sinken die Leerstände», so Marc-Oliver Tschabold, Fondsmanager des CS REF International.



Das Global Real Estate des Credit Suisse Asset Management spielt im irischen Immobilienmarkt bereits seit Jahren eine prominente Rolle. Mit dem Kauf des New Century House im September 2018 investierte der Fonds in eine vollvermietete Immobilie mit grossem Weiterentwicklungspotenzial. Der Bau steht im Irish Financial Services Centre (IFSC), in den nördlichen Docks in Dublin, einem aufstrebenden Stadtteil. Das sechsstöckige Bürogebäude wurde 1999 errichtet und umfasst über 7'500 m<sup>2</sup> Fläche.

### **Flexibler Ausbau – von U- zu O-förmig**

Das New Century House ist U-förmig um einen Innenhof gebaut. Es wurde ursprünglich so konzipiert, dass es in zwei einzelne Büroeinheiten geteilt und an unterschiedliche Parteien vermietet werden kann. Während der Analyse dieser Transaktion hat das Akquisitionsteam des Global Real Estate unausgeschöpftes Potenzial entdeckt. So ermöglicht der U-förmige Grundriss die Erweiterung in eine O-förmige Liegenschaft. Dadurch lässt sich die vermietbare Fläche stark erweitern und die Rentabilität der Liegenschaft langfristig weiter steigern.

**«Der Immobilienmarkt in Dublin  
birgt grosses Potenzial.»**

*Marc-Oliver Tschabold, Fondsmanager CS REF International*

CSA RE Germany

---

# Portfoliooptimierung erzielt. Mit Logistik.

Der unaufhaltsame Vormarsch des Onlinehandels drängt den Detailhandel und somit die Handelsimmobilien zunehmend zurück. Eine Entwicklung, die von der Anlagegruppe CSA RE Germany frühzeitig erkannt wurde. Die Anzahl Logistikimmobilien wurde in Deutschland kürzlich von einer auf drei erhöht.

Die Anlagegruppe CSA RE Germany ist offen für die Zeichnung von Anteilen. Ansprüche werden quartalsweise ausgegeben.





*Abbildung:* Entscheidend für Logistikimmobilien: Gute Verkehrsanbindungen sowie eine hohe Dichte an erfolgreichen Unternehmen. Das Logistikzentrum befindet sich in Ötigheim, nahe Stuttgart. Es gehört seit 2018 zum Portfolio der Anlagegruppe CSA RE Germany.

Einfach bestellt. Schnell geliefert. Der Onlinehandel hat in den vergangenen Jahren zunehmend auch die letzten Bastionen der klassischen Einkaufssegmente erobert. Waren es vor nicht allzu langer Zeit überwiegend Lifestyleprodukte, kommen heute selbst Milch und Brot mit einem Klick direkt nach Hause. Das veränderte Einkaufsverhalten hat auch Auswirkungen auf den Immobilienmarkt: Der Bedarf nach Logistiklösungen für den Onlinehandel steigt überproportional.

Handelsimmobilien warteten noch vor einigen Jahren speziell in den Innenstädten mit einer tiefen Volatilität und einer hohen Gesamtrendite auf. Logistikimmobilien wiesen hingegen eine Volatilität von knapp 5 % jährlich aus und hatten von allen Segmenten das ungünstigste Risiko- und Renditeprofil. Ein entscheidender Grund dafür ist für gewöhnlich ihr Standort in Gebieten mit grösseren Landreserven und wenigen Beschränkungen. Entsprechend gering war das Mietpreiswachstum von  $-0,2\%$  pro Jahr für Prime Logistikflächen seit dem Jahr 2000.

### **Onlinehandel wächst drastisch**

Die Digitalisierung änderte die Prognosen für Logistikstandorte und -liegenschaften deutlich. So wird in Deutschland mittlerweile 50 % des Einzelhandelswachstums online generiert. Allein 2018 wuchsen die Onlineverkäufe im Einzelhandel gemäss Schätzungen um rund EUR 4,7 Mia. Der Researchspezialist Global Data prognostiziert, dass der Onlineanteil in Deutschland bis zum Jahr 2023 auf 12,5 % ansteigen dürfte.

### **Deutsche Logistikimmobilien sind gefragt**

Die Folge: eine strukturell höhere Flächennachfrage bei Logistikliegenschaften in Deutschland und ein immer grösser werdender Bedarf nach Logistikimmobilien speziell in urbanen Gebieten. Auf diese Entwicklung vorbereitet, hat sich die Anlagegruppe CSA RE Germany in den vergangenen Jahren zunehmend darauf fokussiert, das Portfolio des Fonds um entsprechend hochwertige und attraktive Liegenschaften zu ergänzen. Mit Erfolg. So konnten 2018 gleich zwei Objekte erworben werden, die Logistikunternehmen viele Vorzüge und Anlegern gute Renditen in Aussicht stellen.

### **Logistikzentrum in Ötigheim**

Das baden-württembergische Ötigheim ist eine Gemeinde im Landkreis Rastatt mit besten Verkehrsanbindungen nach Stuttgart und dem gesamten Süddeutschen Raum sowie ins nahegelegene Frankreich. Das Logistikzentrum ist ein Logistikneubau aus dem Jahr 2017. Er entspricht modernsten Logistikanforderungen und deckt die Bedürfnisse der Automobilbranche bestens ab.



Durch bauliche Anpassungen konnten nebst dem Ankermieter weitere renommierten Unternehmen für das Objekt gewonnen werden, sodass die Mietfläche von 35'453 m<sup>2</sup> vollvermietet ist. Die hohe Dichte an international erfolgreichen Unternehmen aus der Automobil-, Chemie- und Elektroindustrie macht diesen Standort besonders attraktiv und zukunftssicher. Hinzu kommen positive demografische Aspekte: eine wachsende Bevölkerung und eine geringe Arbeitslosenquote sichern die Absatzmärkte in dieser wirtschaftlich starken Region.

### **Logistikzentrum Bocholt**

Das Logistikzentrum Bocholt mit einer Gesamtmietfläche von rund 35'938 m<sup>2</sup> ist der zweite Neuerwerb der Anlagegruppe CSA RE Germany, der das Portfolio um zukunftssträchtige Immobilien dieser Art ergänzt. Das attraktive Investitionsobjekt wurde 1989 und 2001 erbaut und befindet sich in einem Gewerbegebiet unweit der Innenstadt. Ein Bebauungsplan für einen zweiten Bauabschnitt besteht bereits. Ab 2020 stehen weitere Flächen zur Verfügung. Aktuell verfügt die Anlage über sechs miteinander verbundene Lagerhallen mit modernen Logistikflächen. Zwei Hallen bieten zudem die Möglichkeit des Cross Dockings. Das heisst Waren werden nicht mehr gelagert, sondern direkt umgeschlagen und an den Kunden weiterversendet.

Der Büroanteil von 1'800 m<sup>2</sup> entspricht mit etwas über 5 % der derzeitigen Nachfrage. Das Konzept der verschiedenen miteinander verbundenen Hallen ermöglicht eine maximale Flexibilität in Bezug auf die Mieterwünsche bezüglich Flächengrösse oder Ausstattungsvarianten. Die Stadt Bocholt liegt im Nordwesten von Nordrhein-Westfalen. Von hier aus ist das gesamte, dicht besiedelte Bundesland genauso gut zu erreichen wie das Nachbarland Holland über die nahe gelegene A3. Auch eine Anbindung an das Schienennetz der Deutschen Bahn ist dank eines direkten Gleisanschlusses gewährleistet. Diese Attribute dürften zusammen mit den positiven Aussichten für Logistikimmobilien zu einer weiteren Wertsteigerung der Immobilie führen.

Mit dem Erwerb dieser beiden Logistikzentren ist es gelungen, das Portfolio der Anlagegruppe CSA RE Germany weiter zu diversifizieren und für die digitale Zukunft aufzustellen. Anleger profitieren von dieser Entwicklung.

---

## **Rafael Metternich neuer Produktmanager der Anlagegruppe CSA RE Germany**

Seit dem 1. Februar 2019 ist Rafael Metternich als Produktmanager für die Anlagegruppe CSA RE Germany verantwortlich. Als ehemaliger Akquisiteur für die Anlagegruppe CSA RE Germany ist er bestens mit dem deutschen Markt und der Anlagegruppe vertraut.

Private und qualifizierte Anleger

CS REF Interswiss

# Intelligent vernetzt

Vielfältige Zusatzdienstleistungen und intelligente Gebäudetechnik fördern komfortables Wohnen und Arbeiten. Der CS REF Interswiss bietet bereits in mehreren seiner Liegenschaften entsprechende Angebote an. So etwa im modernen Zürcher Businesscenter Ambassador House sowie im urbanen Gebäudekomplex Bâleo Erlenmatt in Basel.

*Abbildung:* Die modernen Co-Working-Räume im Parterre des Ambassador House können von allen Mietern mitbenutzt werden.



Um den hohen Ansprüchen bestehender wie potenzieller Mieter gerecht zu werden, müssen Immobilien heutzutage mehr als nur zeitgemässe Architektur und einen hohen Ausbaustandard bieten. Sie sollen sich auch an einer attraktiven Lage befinden. Gefragt sind Lösungen, die einen herausragenden Wohn- und Arbeitskomfort ermöglichen. Daher legt der CS REF Interswiss grossen Wert auf massgeschneiderte Angebote rund um die intelligente Gebäudevernetzung und die Zusatzdienstleistungen.

Dass derartige Services bei den Mietern gut ankommen, zeigt das Geschäftshaus Ambassador House in Zürich. Die zu 50 % zum CS REF Interswiss gehörende Gewerbeliegenschaft wurde per Ende 2018 komplett modernisiert.

Verteilt auf 57'568 m<sup>2</sup> Mietfläche verfügt das Ambassador House nebst optimal konzipierten Bürokonzepten über ein hochmodernes Konferenzzentrum, eine grosszügige Co-Working-Area, verschiedene gastronomische Einrichtungen, ein Fitnesscenter sowie eine Kindertagesstätte. Eine weitere Besonderheit sind die Ladestationen für Elektrofahrzeuge, die den Nutzern der 1'122 Parkplätze zur Verfügung stehen.

Eines der weltweit modernsten Gebäudeautomationssysteme stellt sicher, dass im Ambassador House diverse Haustechnikkomponenten, wie etwa Lüftung, Beleuchtung und Storen, über ein zentrales Leitsystem gemessen und individuell gesteuert werden können. Die Übertragung der Informationen erfolgt dabei über eine spezielle Verkabelung, die in der gesamten Liegenschaft einen Datentransfer mit überdurchschnittlich hoher Datenrate ermöglicht. Auch das Schliesssystem kann zentral bedient und programmiert werden. Die Mieter profitieren so von grösstmöglicher Flexibilität bei der Freischaltung und Sperrung von Zutrittsberechtigungen.

### **Neu, bedarfsgerecht und serviceorientiert**

Besonderer Beliebtheit erfreut sich der physische Concierge. Er unterstützt bei kleineren und grösseren Aufgaben, wie etwa bei der Reiseorganisation, beim Bestell- und Postdienst, der Besucherbetreuung und dem Konferenzservice. Er wird in den kommenden Monaten um einen digitalen Concierge in Form der Ambassador-House-App ergänzt. Geplant sind zahlreiche Dienstleistungen, die den Alltag der Mieter erleichtern. So sollen mit der App zukünftig Parkplätze, Konferenzräume, Wäscheservice, Reinigungsdienst, Haustierbetreuung, Paketannahme und weitere Annehmlichkeiten mit wenigen Klicks gebucht werden können.



Das umfangreiche Serviceangebot stösst bei den Mietern, zu denen unter anderem der Telekommunikationsanbieter Sunrise gehört, auf Begeisterung. Als Vorreiter in Sachen Digitalisierung schätzt Sunrise die innovativen Zusatzdienstleistungen im Ambassador House sehr. «Mit seiner herausragenden Infrastruktur sowie der inspirierenden Arbeitsplatzkonzeption entspricht das Ambassador House perfekt der Sunrise Unternehmenskultur», sagt Olaf Swantee, CEO von Sunrise.

Das Ambassador House erfüllt höchste ökologische, ökonomische und soziale Anforderungen und wurde mit dem international renommierten LEED-Platinum-Zertifikat ausgezeichnet. Nicht nur die Entwicklung, Planung und Realisierung erfolgte nach nachhaltigen Aspekten, sondern auch der Gebäudebetrieb. Beispiele dafür sind etwa die hauseigene Photovoltaikanlage, die Hybriddecken mit Heiz- und Kühlsystemen sowie die Regenwassernutzung für die Bewässerung. [ambassadorhouse.ch](http://ambassadorhouse.ch)

### **Innovativ, nützlich und Mehrwert generierend**

Ein weiteres Exempel, wie digitale Services zum Erfolg einer Liegenschaft beitragen, findet sich in Basel. Hier wurde im Frühjahr 2019 der Neubau Bâleo Erlenmatt fertiggestellt. Er gehört im Miteigentum zu je einem Drittel dem CS REF Interswiss, dem CS REF LivingPlus sowie dem CS REF Siat.

In dieser Liegenschaft steht den Mietern der insgesamt 317 Wohnungen, Business-Apartments und Büroflächen das vielfältige Angebot von Living Services zur Verfügung. Damit können die Mieter auf haushaltsnahe Informationen wie eingebaute Geräte inklusive Benutzerhandbuch, Pflegehinweise und vieles mehr zugreifen. Zusätzlich bietet die App die Möglichkeit, den eigenen Energieverbrauch zu messen, zu verwalten und mit dem Verbrauch des gesamten Gebäudes zu vergleichen. Ebenfalls kann die Immobilienverwaltung bei Reparaturen oder Störungen direkt via App kontaktiert werden. Mit der digitalen Pinnwand sind die Mieter immer auf dem Laufenden, und über die Community-Funktionen können sie Kontakt zur Nachbarschaft knüpfen. Sei es, falls jemand eine Bohrmaschine ausleihen möchte oder einen Kinderwagen zu verkaufen hat – Themen gibt es viele. Ein Service, der speziell in einem Neubau geschätzt wird. Bereits im Vorfeld kann die Bâleo Erlebnis-App von allen Interessierten getestet werden unter [baleo-erlenmatt.ch](http://baleo-erlenmatt.ch).

Die Beispiele Ambassador House sowie Bâleo Erlenmatt zeigen, dass Zusatzdienstleistungen einen entscheidenden Mehrwert für die Mieter einer Liegenschaft generieren. Diese digitalen Annehmlichkeiten gehören bereits zum zeitgemässen Gesamtangebot dazu. Daher wird der CS REF Interswiss seine Gebäude auch zukünftig smart und digital ausrüsten und mit intelligenter Haustechnik den Wert der Liegenschaften nachhaltig steigern.

# BIM: Digital planen. Die Zukunft von heute.



*Abbildung:* Der sich im Bau befindende Giessenturm in Dübendorf wurde vollständig auf Basis eines BIM-Prozesses geplant. Der Giessenturm gehört zum Portfolio des CS REF Siat. [im-giessen.ch](http://im-giessen.ch)



Die Bauplanung der Zukunft hat einen Namen: BIM, Building Information Modeling, die so genannte Bauwerkmodellierung. Dabei wird in einem iterativen Verfahren zuerst der «digitale Zwilling» erstellt, bevor mit dem Bau der Immobilie gestartet wird.

Wie im Projektmanagement das Vorgehensmodell Scrum – agiles Arbeiten mit regelmässiger Prüfung des Fortschritts – nicht mehr wegzudenken ist, hält BIM im Bauen Einzug. BIM trägt den Kern der Veränderung bereits prominent im Namen: Information – und deren Austausch.

### **Transparente Informationsplattform**

Bislang wurde die Gebäudeplanung von den verschiedenen Disziplinen wie Architektur, Ingenieurwesen, Planung und Technik getrennt voneinander realisiert. In einem weiteren Schritt wurden die Pläne untereinander ausgetauscht und danach wieder zusammengeführt. Vor dem Hintergrund der zunehmenden Komplexität von Bauprojekten ist es jedoch wichtig, Arbeitsabläufe und Bauinformationen von Beginn an zu koordinieren, um Synergien zu nutzen. Hier knüpft BIM an. Dank der neuen Methodik werden alle relevanten Bauwerksdaten von Architekten, Ingenieuren, Planern und Technikern in ein gemeinsames Modell eingespeist, kombiniert, modelliert und visualisiert. Das Resultat ist ein digitales 3D-Modell, der so genannte «digitale Zwilling» einer geplanten Immobilie, das vor dem Bau komplett digital modelliert wird. In diesem Modell ist jedes Bauteil bereits im Detail definiert.

In der Folge wird das dreidimensionale Modell der Immobilie mit den antizipierten Konstruktionszeiträumen verknüpft und macht die einzelnen Entwicklungsschritte des Baus sichtbar. Die zeitanimierte Darstellung ermöglicht Aussagen über die Machbarkeit und potenzielle Probleme im Bauablauf. Die daraus gewonnenen Kenntnisse fliessen wiederum in die Planung ein. Ein iterativer Prozess, der die Lösung stetig optimiert.

«Das virtuelle Modell ist ein entscheidender Vorteil», sagt Reto Kunz, Projektleiter Development & Construction bei Global Real Estate des Credit Suisse Asset Management: «Dank des «digitalen Zwillings» als Informationsquelle optimieren wir die Planungs- und Bauprozesse und sparen Zeit und Kosten, da sämtliche Änderungen vorgängig im virtuellen Modell geprüft werden können». Erst wenn dieses alle Anforderungen erfüllt, beginnt der Bau.



# Vorteile von BIM über den gesamten Lebenszyklus hinweg

## Eigentümer und Investoren

*Solide Entscheidungsgrundlage dank höherer Transparenz und umfassenden Informationen während der Planungs- und Bauphase*

## General- und Totalunternehmer

*Erleichterte Reaktionsmöglichkeit auf Design- und Funktionsänderungen*

## Facility Management

*Kontinuierliche Optimierungen des Gebäudes aufgrund vorliegender Daten und deren Auswertungen*

## Architekten und Planer

*Schneller Zugriff auf alle relevanten Gebäudeinformationen*

## Bewirtschaftung

*Alle Informationen einer Liegenschaft sind in Echtzeit abrufbar, ermöglicht Optimierung in der Instandhaltung und Unterhaltsplanung*

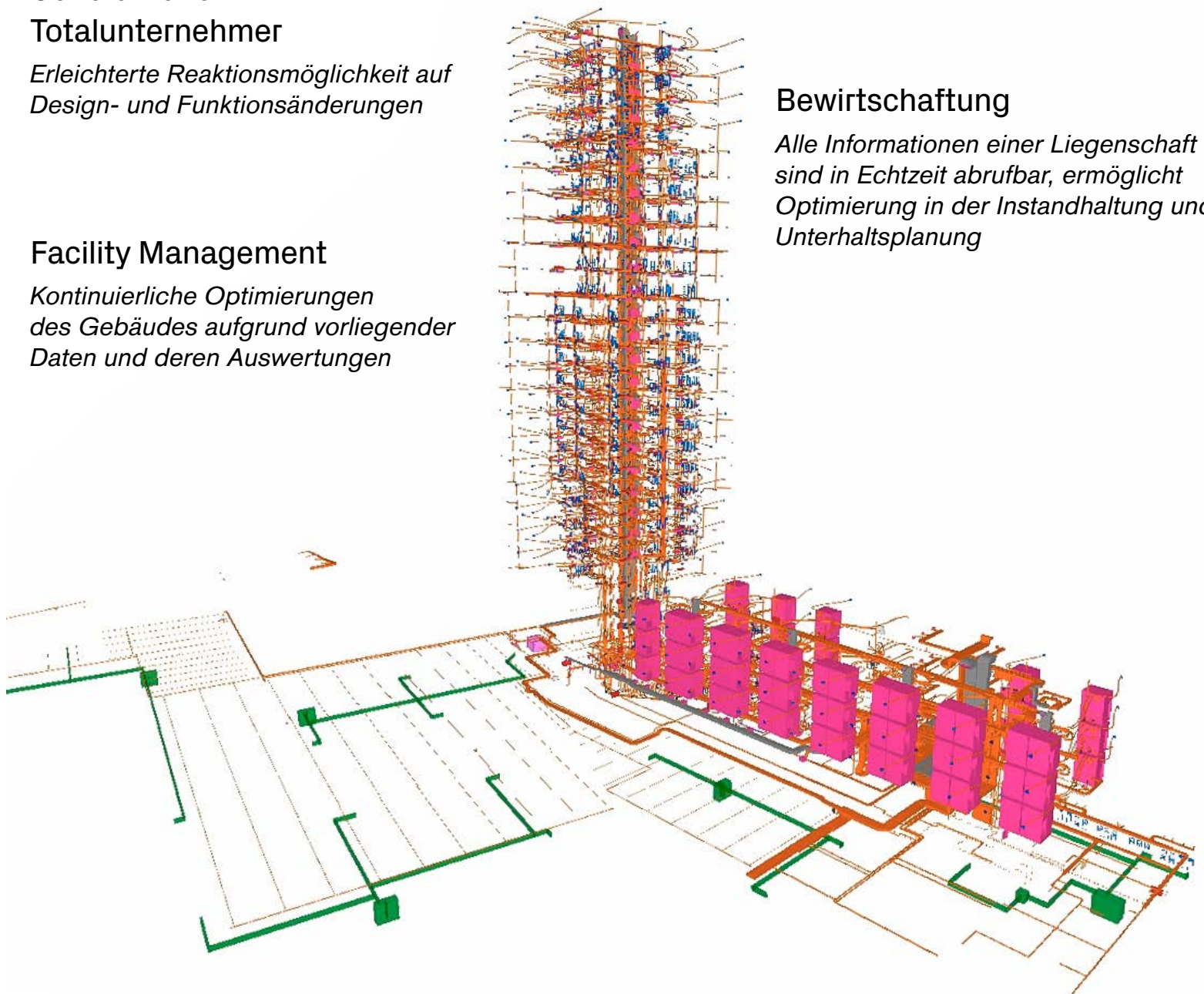


Abbildung: Der digitale Zwilling in der Haustechniker-Ansicht.

### **Der gesamte Lebenszyklus abgedeckt**

Die Vorteile der BIM-Methodik wirken über die Bauphase hinaus und umfassen den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie. Die während der Planung eingespeisten Daten dienen später als Grundlage für den erfolgreichen Gebäudeunterhalt.

Beispielsweise werden während der Planung alle Informationen zu einer Tür, wie Position, Masse und Material, im «digitalen Zwilling» abgelegt und sind dadurch jederzeit im digitalen Langzeitarchiv des BIM abrufbar. Das Facility Management wird so integraler Bestandteil des Planungsprozesses. Zusätzlich bildet das BIM-Modell die Grundlage für eine optimierte Bewirtschaftung, sei es durch automatisierte Auswertungen, effiziente Facility-Management-Ausschreibungen oder einfachere Simulationen komplexer betrieblicher Zusammenhänge für einen reibungslosen Unterhalt.

### **In die Realität «geBIMt»**

Bei komplexen und anspruchsvollen Projekten setzt Global Real Estate BIM seit längerer Zeit ein und gehört damit zu den Vorreitern in der Branche. Der Giessenturm in Dübendorf wurde mittels BIM geplant, visualisiert und geprüft. Die Immobilie vereint Wohnen, Arbeiten und eine Seniorenwohnresidenz unter einem Dach. «Durch BIM konnten wir effizienter planen, da das Gebäude, welches aufgrund seiner komplexen Fassade und der Verdrehung des Hochhausbaukörpers weder statisch noch in Bezug auf die Haustechnik alltäglich ist», sagt Martin Munz, Leiter Development & Construction bei Global Real Estate des Credit Suisse Asset Management.

Mit dem Baubeginn 2017 ist der «digitale Zwilling» in Dübendorf zum Leben erwacht. Als digitales Modell bleibt er Hauptbestandteil und Entscheidungsgrundlage für alle Schritte auf der Baustelle.

# Immobilien- anlageprodukte

Direkte Immobilienanlageprodukte für private und qualifizierte Anleger



## CS REF Siat

Valor 1 291 370

**Investitionsraum**  
Schweiz

**Fondsmanager**  
Samuel Egger  
[samuel.egger@credit-suisse.com](mailto:samuel.egger@credit-suisse.com)

### Anlagefokus

Der Credit Suisse Real Estate Fund Siat (CS REF Siat) ist ein Wohnimmobilienfonds. Er investiert vorwiegend in Mehrfamilienhäuser in Schweizer Gross- und Mittelzentren sowie deren Agglomerationen. Zudem verfügt der Fonds über ausgesuchte Geschäftsliegenschaften. Diese sind an erstklassige Mieter langfristig vermietet.



## CS REF Interswiss

Valor 276 935

**Investitionsraum**  
Schweiz

**Fondsmanager**  
Samuel Egger  
[samuel.egger@credit-suisse.com](mailto:samuel.egger@credit-suisse.com)

### Anlagefokus

Der Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss (CS REF Interswiss) ist ein Geschäftsimmobilienfonds. Er investiert vorwiegend in Liegenschaften mit kommerzieller Nutzung, in Liegenschaften mit Mischnutzungen und Bauprojekte. Der Fonds ermöglicht institutionellen und privaten Investoren den Zugang zu einem diversifizierten Portfolio mit interessanten Liegenschaften. Diese befinden sich vorzugsweise in Schweizer Städten oder deren Agglomerationen.



## Direkte Immobilienanlageprodukte für private und qualifizierte Anleger



### CS REF Global

Valor 13 985 167

**Investitionsraum**

International

**Fondsmanagerin**

Ruth Schmeing

[ruth.schmeing@credit-suisse.com](mailto:ruth.schmeing@credit-suisse.com)**Anlagefokus**

Der Credit Suisse Real Estate Fund Global (CS REF Global) investiert in qualitativ gute, kommerzielle Liegenschaften an attraktiven Standorten in Amerika, Asien-Pazifik sowie Europa (ohne die Schweiz). Die Währungen werden mehrheitlich gegen den Schweizer Franken (CHF) abgesichert. Der Fonds verschafft privaten sowie institutionellen Investoren diversifizierten Zugang zu internationalen Immobilienmärkten.



### CS REF LivingPlus

Valor 3 106 932

**Investitionsraum**

Schweiz

**Fondsmanager**

Christophe Piffaretti

[christophe.piffaretti@credit-suisse.com](mailto:christophe.piffaretti@credit-suisse.com)**Anlagefokus**

Der Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus (CS REF LivingPlus) ist ein zukunftsorientierter Immobilienfonds, dessen Anlagestrategie sich auf die demografische Entwicklung und die zunehmende Alterung der Schweizer Bevölkerung fokussiert. Der Fonds investiert primär in Seniorenwohnungen, moderne Wohnformen mit integrierten Serviceleistungen sowie Gesundheitsimmobilien an attraktiven Schweizer Standorten.



### CS REF Green Property

Valor 10 077 844

**Investitionsraum**

Schweiz

**Fondsmanager**

Urs Frey

[urs.frey@credit-suisse.com](mailto:urs.frey@credit-suisse.com)**Anlagefokus**

Der Credit Suisse Real Estate Fund Green Property (CS REF Green Property) ist der erste Schweizer Immobilienfonds mit Fokus auf Nachhaltigkeit. Er investiert in nachhaltige Projekte und Objekte an wirtschaftlich starken Standorten in der Schweiz. Ziel ist es, dass die Immobilien die strengen Anforderungen von greenproperty erfüllen. Das Gütesiegel für nachhaltige Immobilien des Global Real Estate deckt ökologische, ökonomische und soziale Aspekte ab.



### CS REF Hospitality

Valor 11 876 805

**Investitionsraum**

Schweiz

**Fondsmanager**

Christophe Piffaretti

[christophe.piffaretti@credit-suisse.com](mailto:christophe.piffaretti@credit-suisse.com)**Anlagefokus**

Der Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality (CS REF Hospitality) investiert vorwiegend in Hospitality-Immobilien. Im Detail sind dies Kongresszentren, Wohnliegenschaften mit hotelähnlichen Dienstleistungen, Hotels, Campusliegenschaften, Gesundheitsimmobilien sowie Wohnimmobilien in der Schweiz.

## Direkte Immobilienanlageprodukte für qualifizierte Anleger



### CS 1a Immo PK

Valor 844 303

**Investitionsraum**

Schweiz

**Fondsmanager**

Marcel Denner

[marcel.denner@credit-suisse.com](mailto:marcel.denner@credit-suisse.com)**Anlagefokus**

Der Credit Suisse 1a Immo PK (CS 1a Immo PK) investiert in qualitativ hochstehende Geschäfts- und Wohnhäuser, gemischt genutzte Liegenschaften, Gewerbeliegenschaften sowie in Projekte, die über Rendite- und Wertsteigerungspotenzial verfügen. Er steht steuerbefreiten inländischen Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen offen. Der Handel ist ausserbörslich sichergestellt.



### CS REF International

Valor 1 968 511

**Investitionsraum**

International

**Fondsmanager**

Marc-Oliver Tschabold

[marc-oliver.tschabold@credit-suisse.com](mailto:marc-oliver.tschabold@credit-suisse.com)**Anlagefokus**

Der Credit Suisse Real Estate Fund International (CS REF International) investiert in kommerziell genutzte, qualitativ gute Liegenschaften an attraktiven Standorten in Amerika, Asien-Pazifik sowie Europa (ohne die Schweiz). Die Währungen werden mehrheitlich abgesichert. Der Handel ist ausserbörslich sichergestellt.



### CS REF LogisticsPlus

Valor 24 563 395

**Investitionsraum**

Schweiz

**Fondsmanager**

Sascha Paul

[sascha.paul@credit-suisse.com](mailto:sascha.paul@credit-suisse.com)**Anlagefokus**

Der Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus (CS REF LogisticsPlus) investiert in Logistikbauten und logistiknahe Liegenschaften in der Schweiz. Damit können qualifizierte Investoren vom überdurchschnittlichen Wachstum der Warenströme profitieren. Der Handel ist ausserbörslich sichergestellt.



### CS (Lux) European Core Property Fund Plus

Valor 28 944 351

**Investitionsraum**

Europa

**Fondsmanagerin**

Ruth Schmeing

[ruth.schmeing@credit-suisse.com](mailto:ruth.schmeing@credit-suisse.com)**Anlagefokus**

Der Credit Suisse (Lux) European Core Property Fund Plus verfolgt eine konservative Immobilienstrategie (Core/Core Plus), indem bestehende und gut vermietete Gewerbeimmobilien in aussichtsreichen europäischen Märkten gekauft werden. Der Fonds schafft Mehrwert durch operative Verbesserungen zur Senkung des Energieverbrauchs.



## Direkte Immobilienanlageprodukte für qualifizierte Anleger



### CSA RES

Valor 1 312 300

**Investitionsraum**

Schweiz

**Produktmanager**

Andreas Roth

[andreas.roth@credit-suisse.com](mailto:andreas.roth@credit-suisse.com)**Anlagefokus**

Die CSA Real Estate Switzerland (CSA RES) ist eine Anlagegruppe der Credit Suisse Anlagestiftung für Vorsorgeeinrichtungen. Sie investiert mehrheitlich in gut gelegene, rentable und gut vermietbare Mehrfamilienhäuser in Schweizer Städten sowie deren Agglomerationen. Ebenso hält sie Geschäftshäuser an bevorzugter Lage in der Schweiz.



### CSA RES Commercial

Valor 11 354 362

**Investitionsraum**

Schweiz

**Produktmanager**

Murat Saydam

[murat.saydam@credit-suisse.com](mailto:murat.saydam@credit-suisse.com)**Anlagefokus**

Die CSA Real Estate Switzerland Commercial (CSA RES Commercial) ist eine Anlagegruppe der Credit Suisse Anlagestiftung für Vorsorgeeinrichtungen. Sie investiert direkt in ein ausgewogenes Portfolio von kommerziellen Immobilien in der Schweiz. Dazu gehören primär Liegenschaften mit Büro- und Verkaufsflächen. Zur Ergänzung des Immobilienportfolios sind Anlagen in andere Nutzungsarten wie Logistik, Gewerbe und auch Wohnen zulässig.



### CSA RES Residential

Valor 2 522 609

**Investitionsraum**

Schweiz

**Produktmanager**

Murat Saydam

[murat.saydam@credit-suisse.com](mailto:murat.saydam@credit-suisse.com)**Anlagefokus**

Die CSA Real Estate Switzerland Residential (CSA RES Residential) ist eine Anlagegruppe der Credit Suisse Anlagestiftung für Vorsorgeeinrichtungen. Sie investiert vorwiegend in Schweizer Wohnliegenschaften mit attraktivem Rendite- und Entwicklungspotenzial. Die Immobilien zeichnen sich durch sinnvolle Nutzungskonzepte und marktgerechte Mietzinsen aus.



### CSA RE Germany

Valor 23 547 751

**Investitionsraum**

Deutschland

**Produktmanager**

Rafael Metternich

[rafael.metternich@credit-suisse.com](mailto:rafael.metternich@credit-suisse.com)**Anlagefokus**

Die CSA Real Estate Germany (CSA RE Germany) ist eine Anlagegruppe der Credit Suisse Anlagestiftung für Vorsorgeeinrichtungen. Sie investiert vorwiegend in kommerzielle Immobilien in Deutschland. Eine angemessene Verteilung nach Regionen, Lagen und Nutzungsarten steht dabei im Vordergrund. Der Anlagefokus liegt auf Renditeliegenschaften im Bereich von Core und Core Plus.



## Indirekte Immobilienanlageprodukte für private und qualifizierte Anleger



### CS (Lux) Global Property Total Return Equity Fund

Valor 23 263 583

**Investitionsraum**

Global

**Fondsmanager**

Heinz Tschabold

[heinz.tschabold@credit-suisse.com](mailto:heinz.tschabold@credit-suisse.com)**Anlagefokus**

Der Credit Suisse (Lux) Global Property Total Return Equity Fund investiert unabhängig von einem Benchmark weltweit in börsennotierte Immobiliengesellschaften, primär Real Estate Investment Trusts (REITs). Im Rahmen des Total Return Ansatzes kann der Fonds das Marktrisiko dynamisch und kosteneffizient, u.a. mit Futures auf Immobilienindizes aktiv steuern und reduzieren.

## Indirekte Immobilienanlageprodukte für qualifizierte Anleger



### CSA 2 Multi-Manager Real Estate Global

Valor 32 336 250 A-Klasse

**Investitionsraum**

Global

**Produktmanager**

Sven Schaltegger

[sven.schaltegger@credit-suisse.com](mailto:sven.schaltegger@credit-suisse.com)**Anlagefokus**

Die CSA 2 Multi-Manager Real Estate Global ist eine Anlagegruppe der Credit Suisse Anlagestiftung 2. Säule, die spezifisch auf Schweizer Pensionskassen zugeschnitten ist. Die Anlagegruppe bietet Zugang zu ausländischen Immobilien. Sie ist ein Multi-Manager-Produkt, das in ausgewählte ausländische nicht kotierte Immobilienfonds investiert und die Anlagestrategie Core Plus verfolgt.

## Anlegen mit Weitsicht – Wir freuen uns auf Ihre Anfrage

**Ulrich Braun**

Head Real Estate Strategies and Advisory

+41 44 332 58 08\*

[ulrich.braun@credit-suisse.com](mailto:ulrich.braun@credit-suisse.com)**Christian Braun**

Product Specialist, CH, Real Estate

+41 44 333 44 00\*

[christian.braun@credit-suisse.com](mailto:christian.braun@credit-suisse.com)**Fabian Linke**

Product Specialist, International, Real Estate

+41 44 334 25 74\*

[fabian.linke@credit-suisse.com](mailto:fabian.linke@credit-suisse.com)

## Detaillierte Informationen und Newsletter

Erfahren Sie mehr über alle Fonds  
und Anlagegruppen:

Mehr erfahren

Unsere elektronischen Newsletter  
informieren Sie über News, Angebote  
und Services des Credit Suisse  
Asset Management. Registrieren Sie  
sich jetzt:

Jetzt registrieren

\* Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass Gespräche auf unseren Linien aufgezeichnet werden können. Bei Ihrem Anruf gehen wir davon aus, dass Sie mit dieser Geschäftspraxis einverstanden sind.

# Inside



## Business Center Bellinzona. Gemeinsam Raum für die Zukunft schaffen.

Im Herzen von Bellinzona befindet sich das Business Center Bellinzona, ein 5-geschossiger Multi-Tenant-Gebäudekomplex. 1998 errichtet, zeichnet sich das Gebäude durch die einzigartige und zeitlose Architektur von Mario Botta aus. Der CS 1a Immo PK, der grösste Schweizer Immobilienfonds des Credit Suisse Asset Management, investiert hier kontinuierlich in die Immobilie. Er passt die Raumgestaltung den sich veränderten Bedürfnissen an und implementiert die neusten technologischen Standards. So sind moderne Arbeitsräume mit einer state-of-the-art Infrastruktur entstanden, die sich flexibel auf die Bedürfnisse der Mieter zuschneiden lassen. Im März 2019 ist zu den bestehenden Mietern das Biomed-Unternehmen HUMABS, führend im Bereich der Immuntherapie, hinzugekommen. Auf über 1'000 m<sup>2</sup> erforschen und entwickeln über 50 Mitarbeitende Wirkstoffe zur Behandlung von Infektionskrankheiten.

Aufgrund der modernen Infrastruktur des Business Center Bellinzona hat HUMABS optimale Voraussetzungen für seine komplexen Anforderungen gefunden.

Das Business Center Bellinzona beweist: Um eine Gewerbeliegenschaft erfolgreich zukunftsfähig zu machen, ist eine enge Zusammenarbeit zwischen Eigentümer und Mietern von zentraler Bedeutung.

[businesscenter-bellinzona.ch](https://businesscenter-bellinzona.ch)

### Marcel Denner neuer Fondsmanager CS 1a Immo PK

Seit dem 1. März 2019 ist Marcel Denner Fondsmanager des CS 1a Immo PK. Zusätzlich leitet er die strategischen Projekte des Real Estate Schweiz. Marcel Denner verfügt über mehr als zehn Jahre Erfahrung in den Bereichen Immobilien, Finanzen, Geschäftsentwicklung und Beratung.

# Preisverleihung CS REF Green Property. Best Investment Fund.

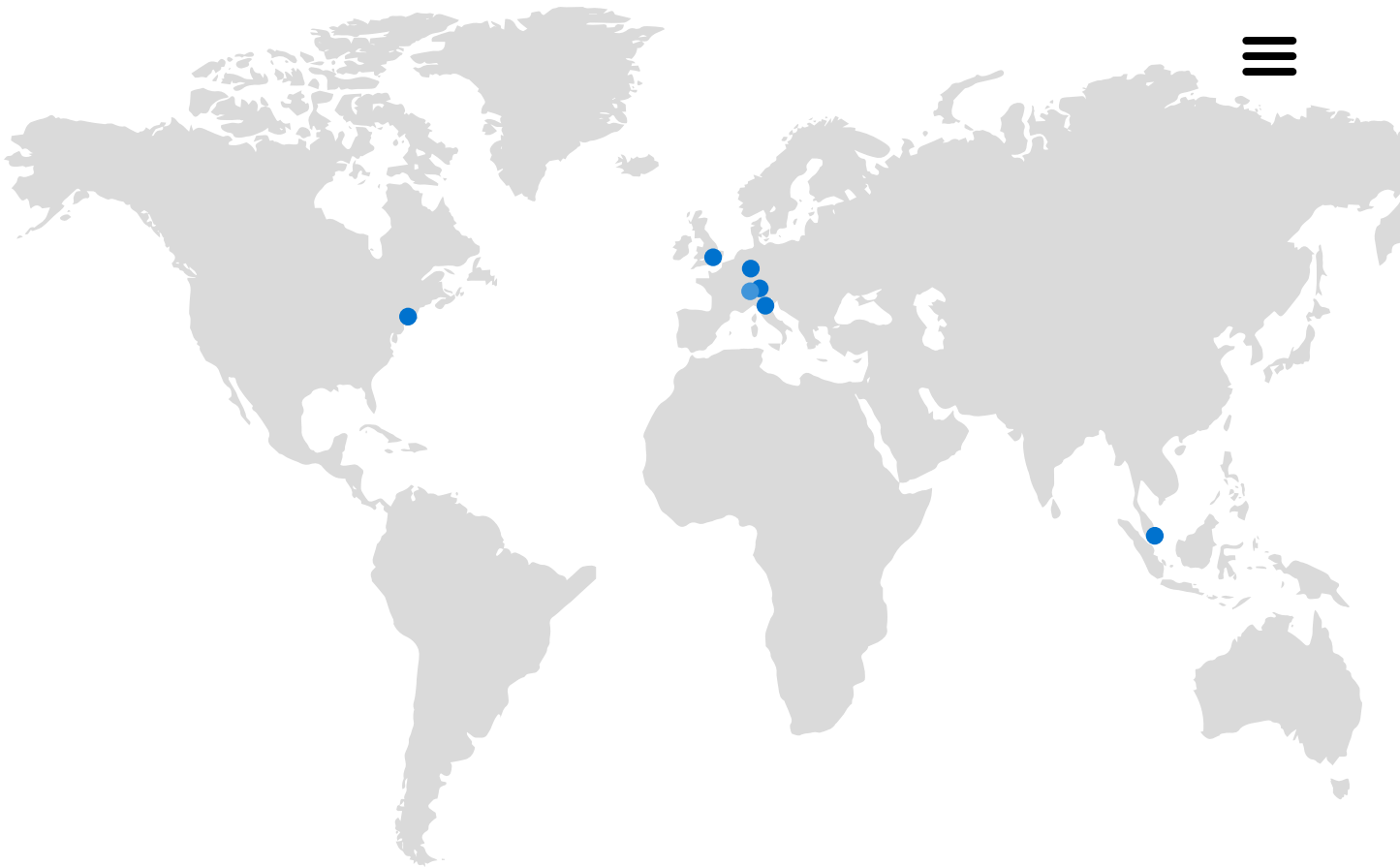
Das zweite Jahr in Folge wurde der CS REF Green Property im Rahmen der IAZI Real Estate Investment Awards Verleihung 2019 für sein herausragendes Immobilienportfolio ausgezeichnet. Die Awards werden in acht verschiedenen Kategorien vergeben und basieren auf acht gleichgewichteten Kennzahlen aus dem IAZI Swiss Property Benchmark® wie Betriebskosten, Bruttorendite und Wertentwicklung. Der CS REF Green Property gewann in der Kategorie Best Investment Fund.



*Abbildung:* Urs Frey, der Fondsmanager des CS REF Green Property, mit seiner Auszeichnung.



● Niederlassungen  
Global Real Estate



# Lokal verankert. Global vernetzt.

Global Real Estate des Credit Suisse Asset Management ist weiterhin auf Expansions- und Wachstumskurs. Seit Dezember 2018 ist Global Real Estate mit einer Niederlassung in Mailand, Italien, präsent. Die Immobilienspezialisten vor Ort betreuen den italienischen und den gesamten südeuropäischen Markt.

Mit der Verstärkung des Standorts London, UK, anfangs 2019, ist einer der führenden Immobilienfondsmanager in Europa neu an sieben Standorten weltweit vertreten, und in insgesamt 15 Ländern aktiv.

Weltweit betreuen rund 170 Immobilienexperten des Global Real Estate ein Immobilienvermögen von CHF 49,1 Mia. und ein Portfolio von über 1'300 Liegenschaften (Stand 31. März 2019).

## Niederlassungen

### Europa

Land	Standort
Schweiz:	Lausanne, Zürich
Deutschland:	Frankfurt
Vereinigtes Königreich:	London
Italien:	Mailand

### Amerika

USA:	New York
------	----------

### Asien-Pazifik

Singapur:	Singapur
-----------	----------

## Projekte

Neubauprojekte	Anzahl Projekte
Deutschschweiz:	21
Westschweiz:	2
Tessin:	4
Total Schweiz:	27

### Sanierungsprojekte über CHF 10 Mio.

Deutschschweiz:	11
Westschweiz:	6
Tessin:	1
Total Schweiz:	18

### Entwicklungsprojekte

Deutschschweiz:	30
Westschweiz:	3
Total Schweiz:	33
Total Ausland:	2

## Verwaltete Liegenschaften

### Europa

Land	Anzahl Immobilien
Schweiz:	1'263
Deutschland:	45
Vereinigtes Königreich:	16
Niederlande:	11
Irland:	7
Frankreich:	3
Italien:	2
Polen:	2
Tschechien:	1
Total Europa:	1'350

### Amerika

USA:	11
Kanada:	4
Chile:	3
Total Amerika:	18

### Asien-Pazifik

Japan:	9
Australien:	5
Neuseeland:	2
Total Asien-Pazifik:	16

Quelle: Credit Suisse AG,  
31. Dezember 2018

Folgen Sie uns



[twitter.com/creditsuisse](https://twitter.com/creditsuisse)

[linkedin.com/company/credit-suisse](https://linkedin.com/company/credit-suisse)

## Abonnemente

[credit-suisse.com/publications](https://credit-suisse.com/publications)

Wenn Sie mehr darüber erfahren möchten, wie die Credit Suisse Ihre personenbezogenen Daten verarbeitet, dann lesen Sie bitte die [Grundsätze für die Bearbeitung von Personendaten \(PDF\)](https://www.credit-suisse.com/media/assets/legal/grundsätze-über-die-bearbeitung-von-personendaten.pdf).

<https://www.credit-suisse.com/media/assets/legal/grundsätze-über-die-bearbeitung-von-personendaten.pdf>

## Newsletteranmeldung

[credit-suisse.com/am/subscribe](https://credit-suisse.com/am/subscribe)

Unsere elektronischen Newsletter informieren Sie periodisch oder situativ über News, Angebote und Services des Credit Suisse Asset Management. Registrieren Sie sich jetzt und erhalten Sie die Newsletter kostenlos direkt in Ihrer Mailbox.

## Kontakt

Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Sihlcity – Kalandergasse 4, 8045 Zürich, Schweiz  
[info.realestate@credit-suisse.com](mailto:info.realestate@credit-suisse.com)

## Impressum

**Herausgeber:** Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Kalandergasse 4, 8045 Zürich, Schweiz ■  
**Gesamtverantwortung:** Daniela Zulauf Brühlhart, Leiterin Marketing & Communication Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG ■ **Projektleitung:** Melanie Gerteis, Caroline Stössel, Marketing & Communication Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG ■ **Konzeption und Realisation:** advertising, art & ideas ltd., [adart.ch](http://adart.ch) ■ **Redaktion/Korrektur:** open up AG, [open-up.ch](http://open-up.ch) ■ **Übersetzung/Korrektur:** Text Control AG, [textcontrol.ch](http://textcontrol.ch) ■ **Jahrgang:** 7. Jahrgang ■ **Erscheinungsweise:** 2 × jährlich

## Quellenverzeichnis

**Quellen:** Wenn nicht anders vermerkt, beruhen die in dieser Publikation verwendeten Angaben und Informationen auf Quellen der Credit Suisse AG. ■ **Bildquellen (in Reihenfolge der Erscheinung):** Titelbild: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie; Seite 2: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie; Editorial: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie; Digitalisierung: Getty Images International, Roman Keller (*links*), NCCR Digital Fabrication (*rechts*); Innovative Projekte: DesignRaum (*Im Guss*), Martin Eschmann (*Flow*), Bouygues Energies & Services (*Geneva Business Center*); Glossar: iStockphoto LP; CSA RES: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie, Christian Flierl (*Vulcano in Zahlen*), immoveris ag (*App*); CS REF LogisticsPlus: iStockphoto LP; CSA RE Germany: CBRE GmbH; BIM: atelier ww (*Zeichnung*); Inside: Marian Duven (*Business Center Bellinzona*)



Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG  
Global Real Estate  
Sihlcity – Kalandergasse 4  
8045 Zürich  
[credit-suisse.com/ch/realestate](https://credit-suisse.com/ch/realestate)

### Disclaimer Schweiz

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.

Diese Informationen wurden von der Credit Suisse Group AG und/oder mit ihr verbundenen Unternehmen (nachfolgend CS) mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen und Meinungen repräsentieren die Sicht der CS zum Zeitpunkt der Erstellung und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Sie stammen aus Quellen, die für zuverlässig erachtet werden.

Die CS gibt keine Gewähr hinsichtlich des Inhalts und der Vollständigkeit der Informationen und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung der Informationen ergeben. Ist nichts anderes vermerkt, 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 CS dürfen diese Informationen weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt werden. Zu den Hauptrisiken von Immobilienanlagen zählen die begrenzte Liquidität im Immobilienmarkt, Änderungen der Hypothekenzinssätze, die subjektive Bewertung von Immobilien, immanente Risiken im Zusammenhang mit dem Bau von Gebäuden sowie Umweltrisiken (z. B. Bodenkontaminierung).

Die Immobilienfonds Credit Suisse Real Estate Fund Siat, Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss, Credit Suisse Real Estate Fund Global, Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus, Credit Suisse Real Estate Fund Green Property, Credit Suisse Real Estate Fund Hospitality sind Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz für kollektive Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG). Fondsleitung ist die Credit Suisse Funds AG, Zürich. Depotbank ist die Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich.

Die Immobilienfonds Credit Suisse Real Estate Fund International, Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus sind Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG) für qualifizierte Anleger im Sinne von Artikel 10 Abs. 3 bis 4 KAG i.V.m. Art. 6 und 6a KKV. Fondsleitung ist die Credit Suisse Funds AG, Zürich. Depotbank ist die Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich.

Der Credit Suisse 1a Immo PK ist ein vertraglicher Anlagefonds der Art «Immobilienfonds» im Sinne von Art. 25 ff. i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG) für qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 Bst. b und c KAG. Der Kreis der Anleger ist auf steuerbefreite inländische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie steuerbefreite inländische Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen im Sinne von § 5 dieses Fondsvertrags beschränkt. Fondsleitung ist die Credit Suisse Funds AG, Zürich. Depotbank ist die Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich. Der Prospekt, der vereinfachte Prospekt und/oder die wesentlichen Informationen für den Anleger sowie die jährlichen und halbjährlichen Berichte können gebührenfrei bei der Fondsleitung und bei jeder Geschäftsstelle der Credit Suisse (Schweiz) AG in der Schweiz bezogen werden.

CSA RES, CSA RES Commercial, CSA RES Residential, CSA RE Germany: Emittent und Verwalter der CSA-Produkte ist die Credit Suisse Anlagestiftung, Zürich. Depotbank ist die Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich. Statuten, Reglement und Anlage Richtlinien 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.

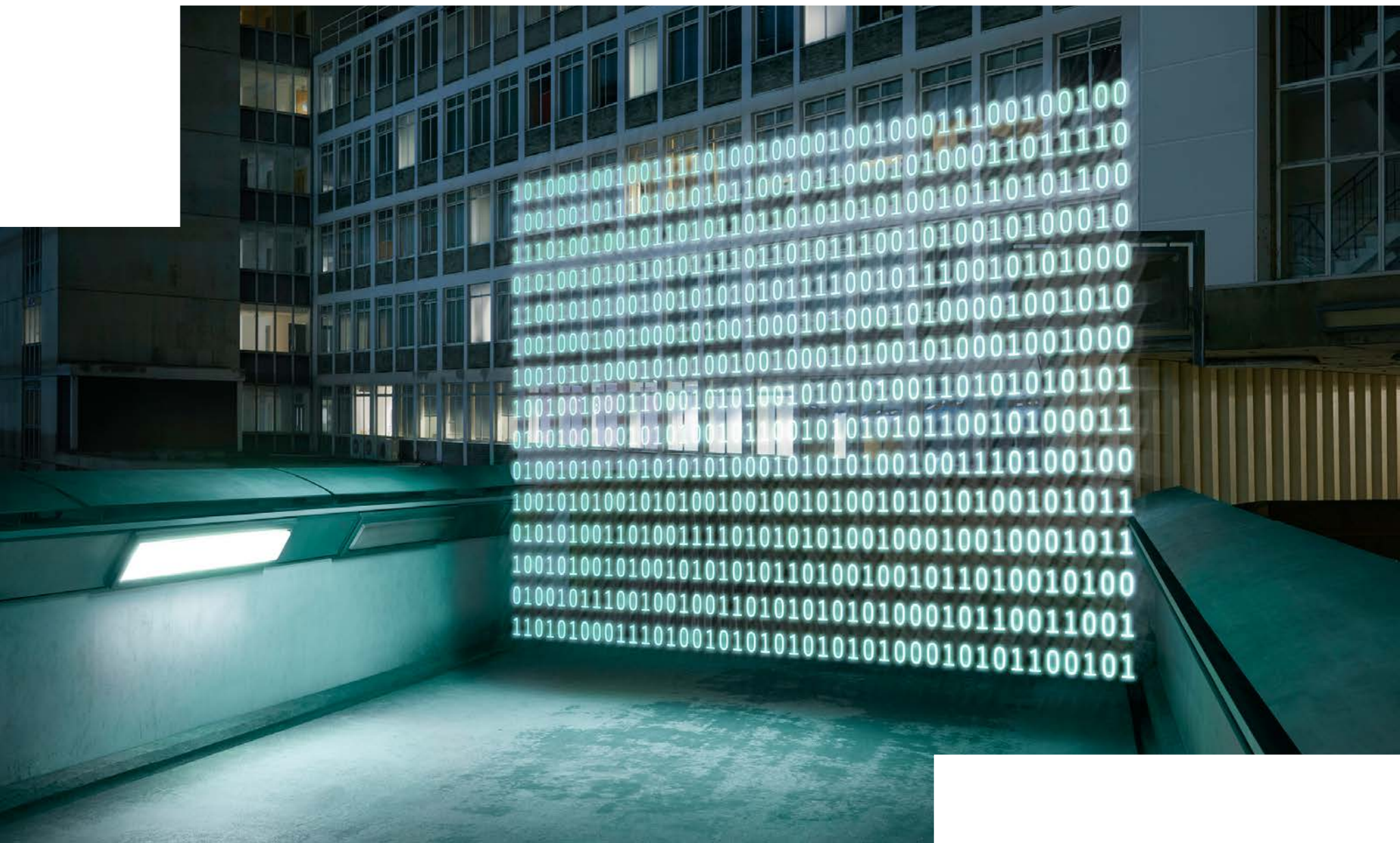
Credit Suisse (Lux) European Core Property Fund Plus: Dieser Fonds ist nicht in der Schweiz registriert. Er darf nur an qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 bis 4 des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) verkauft werden. Vertreter in der Schweiz ist die Credit Suisse Funds AG, Zürich. Zahlstelle in der Schweiz ist die Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich.

CSA 2 Multi-Manager Real Estate Global: Emittent und Verwalter der CSA 2-Produkte ist die Credit Suisse Anlagestiftung 2. Säule, Zürich. Depotbank ist die Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich. Statuten, Reglement und Anlagerichtlinien sowie der jeweils aktuelle Jahresbericht bzw. die Factsheets können kostenlos bei der Credit Suisse Anlagestiftung 2. Säule bezogen werden. Diese Stiftung steht nur einem eingeschränkten Kreis von in der Schweiz domizilierten steuerbefreiten Vorsorgeeinrichtungen offen (Art. 3 der Statuten).

Ihre personenbezogenen Daten werden in Übereinstimmung mit den Hinweisen der Credit Suisse zum Datenschutz und/oder zur Nutzung von Cookies verarbeitet, die Sie an Ihrem Wohnsitz über die offizielle Website der Credit Suisse unter <https://www.credit-suisse.com/ch/de/legal.html> aufrufen können.



# Digitale Disruption. Innovation beschleunigen.



Digitale Technologien bergen erhebliches Potenzial für effizientere Prozesse und neue Geschäftsmodelle. Diese Chancen nimmt das Global Real Estate entlang der gesamten immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette wahr. Dabei arbeiten wir mit innovativen Startups zusammen. Um frische Ideen von aussen mit unserer eigenen Immobilienexpertise zu kombinieren. So entsteht Mehrwert für unsere Kunden.

[credit-suisse.com/digitalrealestate](https://credit-suisse.com/digitalrealestate)