

Novum



Immobilienanlagen der Zukunft. Nachhaltig und digital.

Nachhaltigkeit

Christoph Schumacher
über Verantwortung,
Ökologie und
Wirtschaftlichkeit

[Zum Artikel](#)

Performance

Nachhaltige Anlagen
rentieren

[Zum Artikel](#)

Digitalisierung

Die digitale Zukunft
hat begonnen

[Zum Artikel](#)

02/2018

credit-suisse.com/novum





Abbildung: Vom neuen Hauptsitz von Swissgrid aus wird das Schweizer Hochspannungsnetz überwacht und gesteuert. Das Gebäude erfüllt höchste Sicherheitsanforderungen und bietet 450 moderne Arbeitsplätze.

Zukunftsthemen. Nachhaltigkeit und Digitalisierung.



Raymond Rüttimann

Leiter Global Real Estate Schweiz

Liebe Leserinnen und Leser

Die aktuelle Ausgabe von Novum widmet sich dem Thema Nachhaltigkeit. Das Global Real Estate des Credit Suisse Asset Management engagiert sich seit Jahren für Nachhaltigkeit im Immobilienbereich – als Bauherrin und Eigentümerin, als Entwicklerin von Immobilienprojekten und als Anbieterin von Immobilienanlagen.

Das Global Real Estate gehört zu den grössten Anbietern von Immobilienanlagen in Europa. Wir sind uns unserer Verantwortung bewusst und setzen diese in zahlreichen Projekten um. So ist es uns seit 2010 gelungen, die CO₂-Emissionen unserer Portfolios um fast 10 % zu reduzieren. In einem ausführlichen Interview mit Christoph Schumacher, Leiter Global Real Estate, erfahren Sie mehr über unsere Nachhaltigkeitsstrategie.

Ein wichtiges Element unserer Nachhaltigkeitsbestrebungen ist das vor zehn Jahren lancierte Gütesiegel greenproperty. Dies ist unser eigener Standard, der die Neubauten in unseren Portfolios unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten bewertbar macht. In diesem Artikel berichten wir über das Gütesiegel und dessen Wirkung im Alltag.

Das Interesse am Thema Nachhaltigkeit wächst auch auf Seiten der Anleger. So wollen immer mehr bewusst in nachhaltige Immobilienportfolios investieren. Global Real Estate verfügt über solche Anlagemöglichkeiten. Detaillierte Informationen hierzu erhalten Sie hier.

Neben unserem Themenschwerpunkt Nachhaltigkeit haben wir ein weiteres, sehr aktuelles Thema aufgegriffen: Die Digitalisierung im Immobilienbereich. Im Interview mit Gerald Kremer erfahren Sie mehr über unsere Digitalisierungsstrategie sowie die Vorteile für Anleger und Mieter.

Ich wünsche Ihnen eine gute Lektüre.





Nachhaltigkeit bei Immobilienanlagen

Christoph Schumacher erklärt im Gespräch die Nachhaltigkeitsstrategie des Global Real Estate und wie er diese umzusetzen gedenkt.

[Zum Artikel](#)



Das Gütesiegel für Nachhaltigkeit: greenproperty

Über 100 Liegenschaften aus dem Immobilienportfolio des Global Real Estate wurden bereits auf Herz und Nieren geprüft. Welche Kriterien muss eine Liegenschaft erfüllen, um das greenproperty Gütesiegel zu erhalten?

[Zum Artikel](#)



Mehrwert dank nachhaltigen Immobilien

Der erste klimaneutrale Immobilienfonds Credit Suisse (Lux) European Core Property Fund Plus zeigt, wie es geht: «Grüne» Immobilien bringen ein Image-Plus und lassen sich besser vermieten.

[Zum Artikel](#)



Digitalisierung

Im Interview spricht Gerald Kremer, Chief Digital Officer, über die Bedeutung der Digitalisierung im Immobiliensektor und wie Anleger davon profitieren können.

[Zum Artikel](#)

Im Gespräch mit Christoph Schumacher

Nachhaltigkeit. Ein natürlicher Mehrwert für Immobilienanlagen.

[Zum Artikel](#)

White Paper

Wirtschaftliche und ökologische Rendite. In Einem.

[Zum Artikel](#)

Nachhaltige Lösungen

greenproperty.
Das Gütesiegel.

[Zum Artikel](#)

Steigerung der Energieeffizienz

Energiecontrolling und Betriebs-
optimierungen bringen's.

[Zum Artikel](#)

Im Gespräch mit Hansjörg Sidler

Wie das Operation Center den
Energieverbrauch optimiert.

[Zum Artikel](#)

Immobilienanlageprodukte

Für private und qualifizierte Anleger:

Credit Suisse Real Estate Fund Green Property

Gleis 0 in Aarau.
Nachhaltig leben und arbeiten.

[Zum Artikel](#)

Für qualifizierte Anleger*:

Credit Suisse (Lux) European Core Property Fund Plus

Höhere Performance.
Mit Nachhaltigkeit.

[Zum Artikel](#)

Credit Suisse Real Estate Fund LogisticsPlus

Logistikimmobilien. Nachhaltig und
ideal zur Diversifikation.

[Zum Artikel](#)

CSA Real Estate Switzerland**

Alles in Einem. Hohe Funktionalität und
angenehmes Arbeitsumfeld.

[Zum Artikel](#)

Credit Suisse Real Estate Fund International

Nachhaltigkeit: exzellent.
Lage: einzigartig.

[Zum Artikel](#)

Produktübersicht

[Immobilienanlageprodukte](#)

Im Gespräch mit Gerald Kremer

«Die digitale Zukunft hat begonnen.»

[Zum Artikel](#)

Inside

[Zum Artikel](#)

Pinboard

[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.*

Nachhaltigkeit. Ein natürlicher Mehrwert für Immobilienanlagen.

Im Gespräch mit Christoph Schumacher

Leiter Global Real Estate



Die steigende Bedeutung der Nachhaltigkeit im Immobiliensektor ist offensichtlich. Haupttreiber sind die gute Performance entsprechender Anlagen sowie die starke Nachfrage der Anleger. Auch seitens der Regulatoren werden weltweit Gesetze und Verordnungen erlassen, die einen zunehmenden Einfluss auf die Immobilienwirtschaft und das Management von Immobilienportfolios haben. Das Global Real Estate des Credit Suisse Asset Management hat diese Entwicklung früh erkannt und setzt auf nachhaltige Anlageprodukte. Christoph Schumacher, Leiter Global Real Estate, erläutert konkrete Beispiele und erklärt, warum das Thema Nachhaltigkeit im Immobiliensektor so wichtig ist.

Herr Schumacher, das Thema Nachhaltigkeit hat für das Global Real Estate einen hohen Stellenwert. Können Sie uns bitte kurz erläutern, weshalb dies so ist?

Christoph Schumacher: Unsere Einstellung zum Thema Nachhaltigkeit basiert auf der grundsätzlichen Haltung, dass wir unsere Aufgabe als Finanzdienstleister in einen grösseren Zusammenhang stellen: Wir wollen unsere Verantwortung gegenüber der Gesellschaft, der Umwelt und unseren Mitarbeitenden wahrnehmen. Gleichzeitig profitieren unsere Anleger dank unseres Engagements von innovativen und rentablen nachhaltigen Immobilienlösungen.

Lässt sich daraus schliessen, dass Ihre Kunden bei Immobilienanlagen darauf achten, wie nachhaltig die Portfolios geführt werden?

Ja, definitiv. Die Anleger sind sich dieses Themas zunehmend bewusst und interessieren sich für nachhaltige Immobilienanlagen und nach welchen Nachhaltigkeitskriterien Portfolios geführt werden. Daher sind wir überzeugt, dass der Faktor Nachhaltigkeit – von den Folgen des Klimawandels über zunehmende aufsichtsrechtliche Anforderungen bis hin zum Effizienzmanagement – auf lange Sicht quantifizierbar positive Auswirkungen hat. Neben den messbaren Werten dürfen wir zudem nicht vergessen, dass unser Geschäftserfolg auch vom Vertrauen unserer Anspruchsgruppen abhängt. Unsere Nachhaltigkeitsleistungen tragen dazu bei, dieses Vertrauen zu gewinnen und zu bewahren.

Warum ist Nachhaltigkeit im Immobiliensektor so wichtig?

Die internationale Energieagentur (IEA) schätzt, dass Immobilien weltweit für ein Drittel der globalen Treibhausgasemissionen, 40 % des Energieverbrauchs und 50 % des Verbrauchs aller natürlichen Ressourcen verantwortlich sind. Ein nachhaltiger Ansatz in der Verwaltung und Entwicklung von Immobilien ist unseres Erachtens daher unabdingbar. Zudem sind nachhaltige Investitionen auch aus unternehmerischer Sicht sinnvoll. Die nachhaltige Bewirtschaftung von Immobilien kommt also nicht nur der Umwelt zugute, sondern auch dem künftigen Wert der Liegenschaften.

Das heisst, Sie setzen nicht nur bei Neubauten auf Nachhaltigkeit, sondern auch bei Bestandsliegenschaften?

Ja genau, ökologische Aspekte werden bei allen unseren Liegenschaften berücksichtigt. Neue Bauprojekte entstehen im Einklang mit nachhaltigen Kriterien. Bestehende Objekte werden kontinuierlich überprüft und verbessert, um ihre Energieeffizienz zu maximieren. Insgesamt sehen wir ein hohes Optimierungspotenzial vor allem bei Bestandsliegenschaften.

Wie funktioniert das?

Zur Erhöhung der Energieeffizienz und zur Reduktion von CO₂-Emissionen analysiert und optimiert das Credit Suisse Global Real Estate sein Liegenschaftenportfolio systematisch. In Zusammenarbeit mit unserem langjährigen Partner Siemens Schweiz AG haben wir spezifische Massnahmen zur Gebäudeoptimierung implementiert. Als Resultat dieses zielgerichteten Ansatzes konnten die CO₂-Emissionen unserer Portfolios seit 2010 um fast 10 % verringert werden.

Welche Rolle spielte hierbei die Zusammenarbeit mit dem WWF Schweiz?

In Zusammenarbeit mit dem WWF Schweiz haben wir das Potenzial zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen in unserem Schweizer Portfolio bereits 2012 untersucht und in der Fallstudie «Die Dekarbonisierung des Schweizer Immobilienmarktes» publiziert. Auf dieser Grundlage wurden dann mittel- und langfristige Ziele zur Einschränkung des CO₂-Ausstosses für das Gesamtportfolio und jede Anlagelösung festgelegt. Darüber hinaus wurde unser Gebäudeoptimierungsprogramm zur Kontrolle, Messung und Überwachung des Energieverbrauchs in über 1 000 unserer bestehenden Immobilien installiert.

2009 hat das Credit Suisse Global Real Estate das Gütesiegel greenproperty ins Leben gerufen. Können Sie uns dieses bitte etwas genauer beschreiben?

Das Siegel wurde in Zusammenarbeit mit Amstein + Walthert AG entwickelt und beruht auf den Empfehlungen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins SIA und Minergie. Auf der eigens dafür entwickelten Web-Plattform waren per Ende 2017 rund CHF 6 Milliarden verwaltete Vermögen durch den unabhängigen Schätzungsexperten zertifiziert. greenproperty deckt dabei sowohl ökologische als auch ökonomische und soziale Aspekte für Neubauten in der Schweiz ab und bemisst die Nachhaltigkeit in den fünf Dimensionen Nutzung, Infrastruktur, Energie, Materialien und Lebenszyklus.

Gibt es weitere Zertifizierungen, nach denen Sie Ihre Liegenschaften bewerten lassen?

Ja, da gibt es eine ganze Menge. So umfasst das Portfolio des Global Real Estate rund eine Million m² Fläche, die nach dem Schweizer Minergie-Label zertifiziert wurden. International verfügen weitere 200 000 m² Fläche über eine Zertifizierung nach dem LEED-Standard. Die Abkürzung LEED steht hierbei für Leadership in Energy and Environmental Design.

Auch beim prestigeträchtigen GRESB Nachhaltigkeitsranking zählt Global Real Estate zu den führenden Teilnehmern. Worum geht es bei dieser Plattform?

Die Initiative Global Real Estate Sustainability Benchmarking, die vielen unter der Abkürzung GRESB bekannt ist, überwacht die Nachhaltigkeit von Anlagelösungen im Immobilienbereich. Hierzu erstellt GRESB jedes Jahr eine weltweite Rangliste der Immobiliengesellschaften und -fonds in Bezug auf deren Environmental and Social Governance-(ESG)-Verträglichkeit. Regelmässig erzielen unsere teilnehmenden Immobilienfonds eine führende ESG-Performance im nationalen und internationalen Wettbewerb. Sowohl der CS REF Green Property als auch der CS (Lux) European Core Property Fund Plus konnten sich in ihrer jeweiligen Vergleichsgruppe behaupten.

Was glauben Sie, was zu diesen Erfolgen beigetragen hat?

Dank unseres Know-hows und unserer Erfahrung kann das Global Real Estate den Anlegern massgeschneiderte, innovative und rentable Lösungen bieten. So ist beispielsweise der CS (Lux) European Core Property Fund Plus der erste Fonds, der qualifizierten Anlegern die Möglichkeit gibt, in ein CO₂-neutrales Portfolio von Gewerbeimmobilien in Europa zu investieren.

Gibt es weitere Aktivitäten, auf die wir bisher noch nicht eingegangen sind?

Ja, es gibt diverse weitere Initiativen. So beteiligte sich Credit Suisse im Jahr 2017 am Dialog zur Entwicklung von Strategien für eine nachhaltige, klimafreundliche Geschäftspraxis. Ausserdem sind wir in der Schweiz seit mehreren Jahren Gastgeber der Lifefair-Forum-Veranstaltungsreihe, die sich unter anderem mit Klimaaspekten auseinandersetzt. Im Jahr 2017 diskutierten hier Experten aus Wirtschaft, Politik und NGOs zu Digitalisierung und Mobilität, Energiezukunft sowie Logistik und Nachhaltigkeit.

«Unsere Nachhaltigkeitsleistungen tragen dazu bei, das Vertrauen unserer Anleger und Anspruchsgruppen zu gewinnen und zu bewahren.»

Wie können die dabei erarbeiteten Ansätze in der Praxis umgesetzt werden?

Das ist eine gute und wichtige Frage. Denn wenn wir ehrlich sind, wird heute überall von Nachhaltigkeit gesprochen. Gleichzeitig ist das Angebot an nachhaltigen Immobilienanlagen noch sehr überschaubar. Dies erlaubt es uns, unsere Kompetenz als führender Immobilien-Investment- und Sustainability-Manager für ein einzigartiges Angebot an nachhaltigen Fonds zu nutzen. Denn wir bei Global Real Estate sind der Meinung, dass auf Worte auch Taten folgen müssen. So setzen wir zum Beispiel auf erneuerbare Energietechnologien und sind an 20 Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von etwa 6 Megawattstunden beteiligt. Dies entspricht dem Energieverbrauch von 2000 Vierpersonenhaushalten in der Schweiz.

Abschliessen möchten wir unser Interview mit der Frage, welche Nachhaltigkeitsziele sich das Global Real Estate für die Zukunft gesetzt hat.

Wir wollen bezüglich der ökologischen Aspekte unserer Geschäftstätigkeit zu den fortschrittlichsten Unternehmen gehören. Zu diesem Zweck wird beispielsweise auch greenproperty auf den neusten Stand der Technik aktualisiert. Zudem haben die guten Resultate des Gebäudeoptimierungsprogrammes in der Schweiz uns dazu bewogen, dieses mit Siemens weiterzuführen und sogar international auszuweiten. Darüber hinaus streben wir eine kontinuierliche Verbesserung unserer Nachhaltigkeitsleistungen an und verwenden die umweltschonendste Technologie, wann immer dies möglich und mit soliden Geschäftspraktiken vereinbar ist. Denn wir sind überzeugt, dass wir uns und unseren Anlegern so mittel- und langfristig einen bedeutenden Wettbewerbsvorteil verschaffen.

«Wir wollen bezüglich der ökologischen Aspekte unserer Geschäftstätigkeit zu den fortschrittlichsten Unternehmen gehören.»

Wirtschaftliche und ökologische Rendite. In Einem.

Nachhaltige Anlagen sind en vogue. Doch wie gelingt eine erfolgreiche Umsetzung der Nachhaltigkeit bei Immobilienanlagen? Und: Können nachhaltige Anlagen bei der Performance mithalten? Das Global Real Estate des Credit Suisse Asset Management ist davon überzeugt und verfolgt in seinem Immobilienportfolio einen umfassenden Nachhaltigkeitsansatz.

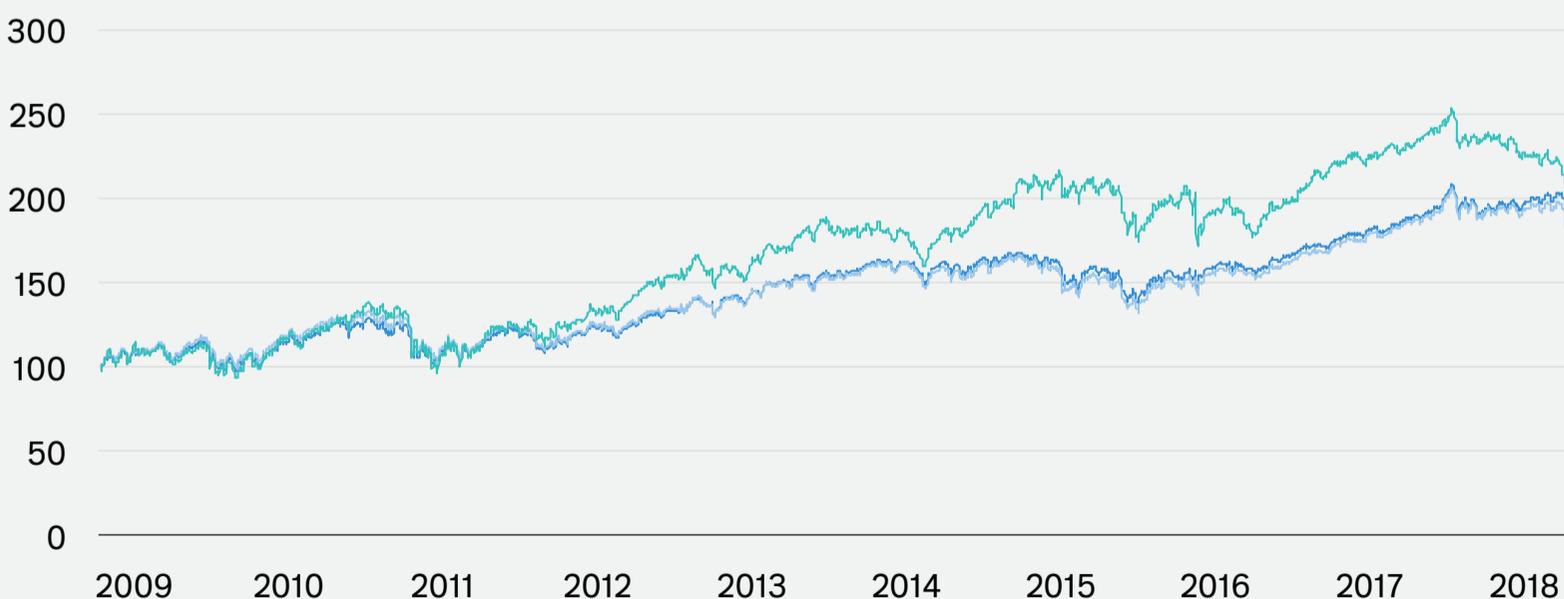
Der Markt für nachhaltige Anlagen generell und insbesondere im Immobiliensektor ist deutlich gewachsen. Viele Investoren wollen heute in Anlagen investieren, die den sogenannten ESG-Kriterien entsprechen, also ökologische, soziale und Unternehmensführungskriterien erfüllen. Dieser Trend entspricht zunehmend dem Zeitgeist und trifft vor allem auf eine neue Anlegergeneration zu. Nachhaltige Immobilien eignen sich hier besonders, weil sie in vielfältiger Weise für die Anwendung von ESG-Kriterien stehen.

Die Nachfrage nach nachhaltigen Immobilien bestimmt zunehmend den Markt und beeinflusst die Branche in ihrer gesamten Wertschöpfungskette. Zusätzlich nehmen die regulatorischen Anforderungen vor allem bei ökologischen Kriterien und gegenüber einer nachhaltigen Bauweise und Sanierung zu, so dass Nachhaltigkeitsstandards immer mehr vorausgesetzt werden.

Die Attraktivität nachhaltiger Immobilien zeigt sich neben ökologischer Zukunftsfähigkeit auch in einer wettbewerbsfähigen Anlageperformance. Das Global Real Estate ist davon überzeugt, dass gerade nachhaltige Immobilien das Potenzial für eine attraktive finanzielle und ökologische Rendite bieten. Denn Immobilien sind weltweit für 40 % des globalen Energieverbrauchs und für rund 50 % des Ressourcenverbrauchs verantwortlich. Aus diesen Gründen bietet der Immobiliensektor eine grosse Chance, den ökologischen Fussabdruck zu verbessern.

Gesamtperformance-Index – Bruttorenditen

In USD (August 2009–August 2018)



■ MSCI Global Green Building
■ MSCI World
■ MSCI ACWI IMI

Um dazu einen Beitrag zu leisten, verfolgt das Global Real Estate einen umfassenden Nachhaltigkeitsansatz. Einerseits wird bei Neubauten und Renovationen besonders auf eine ökologische Bauweise geachtet, andererseits werden die Bestandsliegenschaften permanent beobachtet und auf Optimierungsmöglichkeiten geprüft. Dies geschieht in Zusammenarbeit mit Siemens Schweiz, dem langjährigen Partner des Global Real Estate im Bereich intelligenter Gebäudeoptimierung. Wo das Potenzial zur Verbesserung der Energieeffizienz und Reduktion des CO₂-Ausstosses besteht, definiert das Global Real Estate mit Siemens Massnahmen und setzt diese um. Seit der Lancierung des Programms zur energetischen Gebäude- und Portfoliooptimierung im Jahr 2012 konnten so über 2600 Effizienzmassnahmen in über 1000 Immobilien vorgenommen werden, was zu einer Reduktion des CO₂-Ausstosses von fast 10 % führte.

Der MSCI Global Green Building Index schafft Transparenz

Die besten nachhaltigen Anlagen vereinen eine gute finanzielle Performance bei gleichzeitiger Einhaltung der höchsten Nachhaltigkeitsstandards. Dass dem tatsächlich so ist, zeigt ein Blick auf die Entwicklung des MSCI Global Green Building Index. Dieser umfasst kleine und grosse Unternehmen aus entwickelten und Schwellenländern, die mindestens 50 % ihrer Umsätze mit Produkten und Dienstleistungen rund um «grüne» Gebäude erzielen. Der MSCI Global Green Building erzielte dabei über die letzten zehn Jahre eine deutlich bessere Performance in USD als der Vergleichsindex MSCI World. Auch gegenüber reinen Immobilien-Benchmarks schnitt er besser ab.

Dass sich Nachhaltigkeit auch finanziell auszahlen kann, bestätigen zudem verschiedene Studien, die einen signifikant positiven Zusammenhang zwischen der ESG- bzw. Nachhaltigkeitsperformance und Finanzkennzahlen (z. B. Return on Equity (RoE) oder Return on Investment (RoI)) zeigen. Somit können Anleger nicht nur ihren ökologischen Überzeugungen folgen, sondern damit auch attraktive Renditen erzielen.

Nachhaltige Immobilien identifizieren

Viele Immobilien-Investmentmanager stehen vor der Herausforderung geeignete nachhaltige Liegenschaften zu finden. Wie lassen sich nachhaltige Immobilien von herkömmlichen unterscheiden? In den vergangenen Jahren haben sich Gebäudelabels und Zertifikate etabliert, die helfen, den Markt für nachhaltige Immobilien zu identifizieren. Da es regionale und länderspezifisch relativ grosse Unterschiede zwischen den etablierten Gebäudelabels wie bspw. Minergie, LEED, BREEAM, Energy Star, DGNB etc. gibt, ist eine Vergleichbarkeit der Labels leider nur sehr eingeschränkt möglich.

Mit dem Ziel, möglichst transparente und ganzheitliche ESG-Nachhaltigkeitskriterien zur Beurteilung von Gebäuden zu haben, hat das Global Real Estate mit greenproperty ein eigenes Gütesiegel lanciert. Konzipiert wurde greenproperty speziell für Neubauten und Projektentwicklungen, bei denen umfassende Nachhaltigkeitskriterien evaluiert und systematisch gemessen werden. Diese Daten erlauben es, die Nachhaltigkeitsperformance sowohl von einzelnen Gebäuden als auch von Immobilienportfolios laufend zu verbessern.

Mit dem CS REF Green Property hat das Global Real Estate bereits vor einigen Jahren den ersten nachhaltigen Schweizer Immobilienfonds lanciert, der ausschliesslich Immobilien aufnimmt, die den Anforderungen des greenproperty Gütesiegel gerecht werden.

Aussagekräftige Benchmarks

Um die eigene Nachhaltigkeitsperformance systematisch zu messen und im nationalen und internationalen Wettbewerb vergleichen zu können, nimmt das Global Real Estate als einer der grössten Immobilien-Investmentmanager beim jährlichen ESG-Benchmarking, dem «Global Real Estate Sustainability Benchmark» (GRESB) teil. Die führende globale und unabhängige Nachhaltigkeits-Benchmark-Initiative evaluiert und klassifiziert mehr als 900 der grössten Immobilien-Investmentmanager in 64 Ländern der Welt.

Immer mehr Anleger und Investoren nutzen GRESB bzw. fragen gezielt nach dem Abschneiden bei GRESB, um ihre Anlageentscheidung für nachhaltige Immobilienanlagen zu treffen.

Mit einer fundierten und systematischen Überprüfung der Nachhaltigkeitsleistung gelingt es dem Global Real Estate grösstmögliche Transparenz über die ESG-Performance herzustellen und die eigene Leistung weiter zu optimieren.

greenproperty. Das Gütesiegel.



Das Gütesiegel greenproperty ist umfassender als andere Nachhaltigkeitslabel und umfasst fünf Dimensionen: die Nutzung, die Infrastruktur, den Energieverbrauch, den Einsatz von Materialien sowie den Lebenszyklus einer Immobilie.

Mit der Entwicklung und Einführung des greenproperty Gütesiegels hat das Global Real Estate des Credit Suisse Asset Management 2009 ein Zeichen für mehr Nachhaltigkeit bei Immobilien gesetzt. Seit zehn Jahren bietet das Gütesiegel eine nachhaltige Orientierung bei Anlageentscheidungen.

Im Jahr 2009 wurde mit dem Gütesiegel greenproperty erstmalig ein eigener Standard lanciert, der die Neubauten im Portfolio des Global Real Estate unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten bewertbar machte. Das Zertifikat sollte die Antwort des Global Real Estate auf die Frage sein, wie das Unternehmen, als eine der grössten Bauherrinnen der Schweiz, seiner Verantwortung für kommende Generationen gerecht werden will. Schon damals war die CO₂-Reduktion eine der dringlichsten Herausforderungen, für die es Lösungsansätze zu finden galt. Besonders vor dem Hintergrund, dass Gebäude weltweit 40 % der globalen Primärenergie verbrauchen und allein durch ihren Unterhalt ca. ein Drittel der gesamten, vom Menschen verursachten, CO₂-Emissionen verantworten.

Ein sehr wichtiger Faktor bei der Nachhaltigkeit von Gebäuden ist der Mensch und sein Verhalten im Alltag. Er kann einen wichtigen Beitrag zur Vermeidung von CO₂-Emissionen leisten. Umgekehrt ist es aber auch wichtig, dass die Bedürfnisse der Menschen nach Komfort und Funktionalität bei Nachhaltigkeitsüberlegungen nicht zu kurz kommen: Seien es Mieter, die sich Zuhause wohl fühlen möchten. Arbeitnehmer, die durch die Vorteile von zukunftsfähigen Bürobauten und Retail-Liegenschaften inspiriert und motiviert sind. Genauso wie Anleger und Investoren, die die Rentabilität des Gebäudes und ihre Rendite im Vordergrund sehen. Die Werthaltigkeit nachhaltiger Liegenschaften ist über den gesamten Lebenszyklus hoch und stabil. Ihre Energieeffizienz verringert die Ausgaben und wirkt als Absicherung gegen mögliche Energiekostenerhöhungen. Analysen zeigen zudem, dass sich Nachhaltigkeit auch unmittelbar auszahlt. So resultieren gemäss dem Immo-Monitoring von WüestPartner beste Minergie-Bedingungen bei Renditeliegenschaften in einem Aufschlag von 6,5 % auf die Nettomiete.

Überzeugt von der Bedeutung des Gütesiegels und von der Wichtigkeit einer nachhaltigen Bauweise lancierte das Global Real Estate im Jahr 2009 auch gleich den ersten Schweizer Immobilienfonds, der vorwiegend in zertifizierte Liegenschaften investiert. Der CS REF Green Property verschafft den Anlegern Zugang zu einem diversifizierten Portfolio mit nachhaltigen Liegenschaften an wirtschaftlich starken Standorten in der Schweiz (siehe hierzu «Gleis 0 in Aarau. Nachhaltig leben und arbeiten.»).

Umfassender als andere Standards

Das Gütesiegel greenproperty entwickelte das Global Real Estate gemeinsam mit dem renommierten Ingenieur- und Planungsunternehmen Amstein + Walthert. Als Basis für die Zertifizierung mit dem greenproperty Gütesiegel dienen die SIA-Norm 112/1 «Nachhaltiges Bauen – Hochbau» sowie die etablierten Minergie-Anforderungen zur Energieeffizienz von Gebäuden. Folglich sind die Label Minergie[®], Minergie-P[®], Minergie-Eco[®] bzw. P-Eco[®] ganz oder teilweise in die Bewertungsmassstäbe der drei greenproperty Gütesiegel Gold, Silber und Bronze integriert. Vielen Minergie-Standards liegen zudem Ausschlusskriterien zugrunde, die auch bei der greenproperty Zertifizierung angewandt werden.

Um den ganzheitlichen Anspruch an eine Liegenschaft in allen Einzelheiten zu definieren, kommen bei der Zertifikatsvergabe fünf Dimensionen der Nachhaltigkeit auf den Prüfstand: die Nutzung, die Infrastruktur, der Energieverbrauch, der Einsatz von Materialien sowie der Lebenszyklus einer Immobilie. Diesen fünf Dimensionen sind insgesamt 35 Kriterien untergeordnet, wie zum Beispiel die Biodiversität, die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr oder die Recyclbarkeit der Materialien.

«Energiesparen hatte plötzlich nichts mehr mit Frieren oder Verzicht zu tun. Es steht heute für gutes Bauen. Dieses neue Bewusstsein ist ein grosser Verdienst von Minergie.»

Heinz Tännler, ehemaliger Präsident Verein Minergie und Regierungsrat Kanton Zug

«Wir sind stolz darauf, mit greenproperty ein Gütesiegel dieser Bedeutung mitentwickelt zu haben.»

Andreas Huterer, Partner Amstein + Walthert, Consulting & Engineering

Bei der Bewertung werden die Ergebnisse subsumiert und als Erfüllungsgrade in einem übersichtlichen Spinnendiagramm veranschaulicht. Damit liegt dem greenproperty Gütesiegel die am genauesten differenzierte und objektivste Bewertungsmethode in der Schweiz zugrunde. Mit der externen Zertifizierung dieser Kriterien wurden Amstein + Walthert sowie WüestPartner betraut, ein führendes Beratungsunternehmen mit Spezialisierung auf Bau- und Immobilienmärkte. Beide werden für ihre Expertise und ihre unabhängigen Beurteilungen international geschätzt.

Phasen der Zertifizierung

Eine Zertifizierung beginnt mit der Einreichung sämtlicher Unterlagen und der damit beginnenden Vorprüfung. Denn bereits in der Planungsphase werden die entscheidenden Weichen für eine erfolgreiche Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele gestellt. Mit dem Baubeginn wird zunächst ein provisorisches Zertifikat vergeben. Die definitive Zertifizierung erfolgt durch die greenproperty association nach der Bauabnahme.



Abbildung: Liegenschaften, die ein greenproperty Gütesiegel tragen, erhalten eine entsprechende Plakette in Gold, Silber oder Bronze: Ein Zeichen für Qualität, das Transparenz schafft.

Im Betrieb werden die Energieverbrauchsdaten der Gebäude jährlich erfasst und, wo angezeigt, Betriebsoptimierungen durchgeführt. Die 60 grössten Liegenschaften im Portfolio des Global Real Estate mit entsprechend höherem Verbrauch sowie praktisch alle Liegenschaften des CS REF Green Property werden sogar ständig online über das Siemens Advantage Operation Center (AOC) überprüft. Und bei Bedarf werden rasch Optimierungsmassnahmen eingeleitet.

Zukunftsdenken ist zeitgemäss

Wie visionär die Entwicklung des greenproperty Gütesiegels speziell in Kombination mit der Einführung der Minergie-Standards ist, wird aus einer Abstimmung deutlich, in der die Schweizer Stimmbevölkerung im Mai 2017 dem neuen Energiegesetz und damit der Energiestrategie 2050 zugestimmt hat. Ein Gesetz, nach dem sich das Land dazu verpflichtet, Investitionen in erneuerbare Energie zu fördern, den Energieverbrauch zu senken und die Energieeffizienz zu erhöhen. Ein klares Bekenntnis zu Umweltschutz und Nachhaltigkeit, das der Energiestrategie des Global Real Estate aus dem Jahr 2009 inhaltlich sehr nahe ist.

Anforderungen anpassen

Damit das greenproperty Gütesiegel auch in Zukunft immer neue Massstäbe setzen kann, werden die Kriterien zur Zertifizierung laufend angepasst. Auch gesellschaftliche Veränderungen fliessen in die Beurteilung mit ein. Bereits für April 2019 ist eine Überarbeitung des Gütesiegels zu erwarten.

Heute findet die Strategie zur Zertifizierung von Wohn-, Büro- und Retail-Neubauten auf alle Schweizer Immobilienprodukte im Portfolio des Global Real Estate Anwendung. Für Investoren und Anleger schafft das Gütesiegel Vertrauen in die Zukunft ihrer Anlagen. Zu Recht. Mehr als 100 Liegenschaften wurden bisher mit dem definitiven greenproperty Siegel ausgezeichnet. Der Gesamtverkehrswert der grünen Liegenschaften beläuft sich auf CHF 6 Mia., Tendenz steigend.

Die Unterscheidung zwischen den einzelnen Zertifikaten repräsentiert ein breites und genaues Spektrum an Nachhaltigkeitsniveaus. Jedes einzelne Kriterium ist eine Errungenschaft, die herausgestellt werden darf und dazu motiviert, die Nachhaltigkeit eines Gebäudes weiter zu verbessern.

Das greenproperty Gütesiegel in Gold

Diese Immobilien erfüllen mindestens die Hälfte aller fünf definierten Dimensionen. Zusätzlich werden die Minergie-Zertifizierung und die Berücksichtigung ausgewählter Minergie-Eco-Ausschlusskriterien vorausgesetzt.

Das greenproperty Gütesiegel in Silber

Alle fünf greenproperty Dimensionen müssen annähernd zur Hälfte erfüllt sein, der Minergie-Standard ist Bedingung.

Das greenproperty Gütesiegel in Bronze

Vier Dimensionen von greenproperty sind zu 40 % einzuhalten, die fünfte zu mindestens einem Viertel. Keine Dimension darf zu weniger als 25 % realisiert sein.



100

Zertifizierte Liegenschaften

Die hundertste greenproperty Liegenschaft: Der Fossil Hauptsitz in Basel

Der europäische Hauptsitz der Fossil Group am Riehenring 182 in Basel Erlenmatt ist ein Aushängeschild für das Portfolio des CS REF Green Property. Mit Büroräumlichkeiten, die so anziehend wirken, wie die Schmuckstücke selbst. Dazu ein 2500 m² grosser Showroom, der das Basler und internationale Publikum willkommen heisst. Und das alles in einem Minergie-P zertifizierten Gebäude unweit der Messe Basel. Der achtstöckige Neubau mit 10 718 m² totaler Mietfläche und einem Verkehrswert von CHF 53,45 Mio. setzt neue Trends, wenn es darum geht, ökologische, soziale und ökonomischen Ansprüche in einer hoch ästhetischen Hülle miteinander zu vereinen. Neben dem Minergie-P Zertifikat zahlte besonders die moderne Fernwärme-Heizung auf die Kriterien der greenproperty Standards ein, ebenso die Kälteerzeugung mit Grundwasser. Die exzellenten Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr und der nahe Erlenmattpark bedienen soziale Aspekte. Kein Wunder, hat das Unternehmen einen Mietvertrag über 20 Jahre abgeschlossen. Doch mit der Verleihung des Gütesiegels greenproperty ist es nicht getan. Die laufende Erfassung der Energieverbrauchsdaten und die anschliessenden Betriebsoptimierungen sorgen dafür, dass die Liegenschaft während dieser Zeit nachhaltig betrieben und bewirtschaftet wird.



20

Jahre Minergie-Standard in der Schweiz

Die Energiewende in Gebäuden zu schaffen, lautete die Zielsetzung bei der Lancierung des Minergie-Standards im Jahr 1998. Eine Vision, die bis heute gilt. Ging die Gründung des Vereins noch von den Kantonen Bern und Zürich aus, sind es heute alle Kantone, die an der Umsetzung der Vorgaben beteiligt sind. Die enge Zusammenarbeit, auch auf Bundesebene durch das Bundesamt für Energie, ist einer der Erfolgsfaktoren des Minergie-Konzepts. Denn diese breite Unterstützung machte den Standard so glaubwürdig wie bekannt. Mit der Jahrtausendwende kamen Investoren und die Bauindustrie als Multiplikatoren hinzu. Ein Fachpartnermodell schaffte unter Architekten und Planern den Anreiz, sich als «Minergie-Fachpartner» zu qualifizieren und auszeichnen zu dürfen. Im Laufe der Jahre wurde die Qualitätssicherung rund um die Minergie-Standards ausgebaut, um mit den sich verändernden Rahmenbedingungen mitzugehen. Die Minergie-Standards sind heute aus dem Bauwesen nicht mehr wegzudenken, stellen Qualität und Komfort in den Mittelpunkt und prägen die Schweizer Immobilienlandschaft und Bauwirtschaft nachhaltig. Allein im Immobilienportfolio des Global Real Estate weisen über 300 Liegenschaften Minergie-Standard auf, was einem Verkehrswert von CHF 6,6 Mrd. entspricht..

Die drei Minergie-Standards

Minergie: Der freiwillige Baustandard fordert den rationellen Energieeinsatz und die breite Nutzung erneuerbarer Energien bei gleichzeitiger Verbesserung der Lebensqualität, Sicherung der Konkurrenzfähigkeit und Senkung der Umweltbelastung.

Minergie-P: Der Standard bezeichnet und qualifiziert Bauten, die einen Heizenergieverbrauch von nahezu Null anstreben. Minergie-P bedingt ein eigenständiges, am niedrigen Energieverbrauch orientiertes Gebäudekonzept.

Minergie-A: Bauten mit Minergie-A-Standard produzieren übers Jahr gesehen mehr Energie als sie gesamthaft verbrauchen und kombinieren so den Wohnkomfort mit maximaler Energieunabhängigkeit.

Alle drei Minergie-Standards können mit Eco kombiniert werden. Diese Bauten erfüllen zusätzliche Anforderungen einer gesunden und ökologischen Bauweise.



10

Jahre Gütesiegel greenproperty

Die Energiezukunft in der Immobilienbranche wird 10 Jahre jung. So lange ist es her, dass das Global Real Estate des Credit Suisse Asset Management das greenproperty Gütesiegel ins Leben gerufen hat. 100 nachhaltige Gebäude wurden bis heute nach diesem Standard zertifiziert, weitere 46 Gebäude befinden sich im Zertifizierungsprozess. Der CS REF Green Property führt vorwiegend greenproperty zertifizierte Liegenschaften im Portfolio. Ein gutes Zeichen dafür, wie zukunftsweisend nachhaltiges Bauen und ein auf soziale und ökologische Aspekte ausgerichtetes Asset Management sind. Wenn man das gute Gefühl von Nachhaltigkeit in Zahlen ausdrückt, hat sich der Verkehrswert der greenproperty Liegenschaften über das gesamte Global Real Estate Portfolio seit 2010 auf CHF 6 Mrd. entwickelt.

Steigerung der Energieeffizienz. Mehr als 2 600 Einzelmassnahmen.

Rund ein Drittel aller weltweiten CO₂-Emissionen stammt aus dem Immobiliensektor. Daher ist die Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden ein wichtiger Teil der globalen Anstrengungen zur Bekämpfung des Klimawandels. Das Global Real Estate des Credit Suisse Asset Management hat gemeinsam mit Siemens und Wincasa ein Programm entwickelt, um den Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen seiner Liegenschaften zu reduzieren. Bei den rund 1 000 im Programm integrierten Liegenschaften wurde durch Betriebsoptimierungen eine durchschnittliche CO₂-Reduktion von fast 10% gegenüber 2012 erzielt.

Zur Erhöhung der Energieeffizienz und zur Reduktion von CO₂-Emissionen analysiert und optimiert das Global Real Estate sein Liegenschaftenportfolio systematisch. Hierzu wurde in Zusammenarbeit mit den beiden langjährigen Partnern Siemens Schweiz AG und Wincasa AG im Juli 2012 ein Programm implementiert. Ziel ist es, in rund 1 000 Liegenschaften aus den Portfolios aller Immobilienanlageprodukte den Energieverbrauch um 10 % zu senken und die CO₂-Emissionen somit um 13 000 Tonnen pro Jahr zu reduzieren.

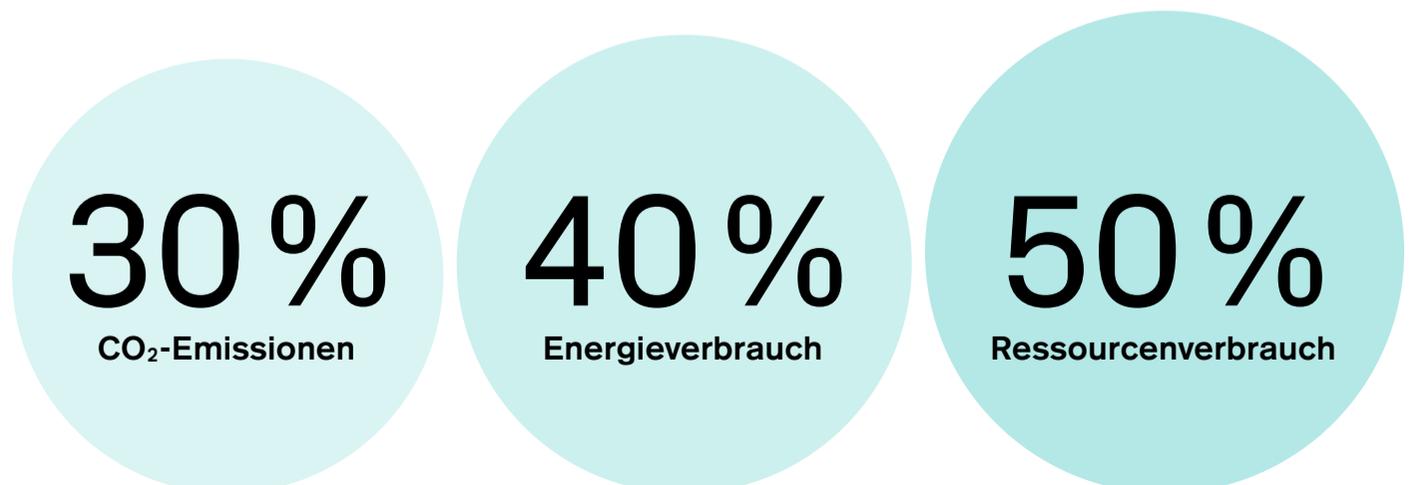
Energiecontrolling und Betriebsoptimierung

Im Fokus des Programms stehen die Themen Energiecontrolling und Betriebsoptimierung. Hierzu wurden die 64 Liegenschaften mit dem grössten Energieverbrauch an das Advantage Operation Center (AOC) von Siemens angeschlossen. Das AOC in Steinhausen (ZG) kann so jederzeit detailliert und online den Energieverbrauch der angeschlossenen Gebäude überwachen. Kommt es dabei hinsichtlich des Energieverbrauchs der Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage zu Abweichungen von den definierten Soll-Werten kann sofort korrigierend eingegriffen werden.

Zusätzlich zu den 64 direkt an das AOC angeschlossenen Liegenschaften werden rund 900 weitere Gebäude jährlich anhand ihrer Verbrauchsdaten auf ihre Energieeffizienz untersucht und über die Energiebuchhaltung in den Siemens Navigator der Siemens Schweiz AG eingepflegt. Hierzu wird jede der etwa 900 definierten Immobilien im Rahmen einer Betriebsoptimierung alle fünf Jahre durch Energieingenieure vor Ort überprüft. Dabei werden die Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage einerseits auf Mängel untersucht und andererseits geschaut, ob deren Einstellungen allenfalls optimiert werden könnten. Auf Basis der Prüfungsergebnisse werden anschliessend, wo immer nötig, zielführende Massnahmen initiiert, um die Energieeffizienz der jeweiligen Liegenschaft weiter zu steigern.

Ökologische Auswirkungen von Immobilien

Die internationale Energieagentur schätzt, dass Immobilien für einen Drittel aller CO₂-Emissionen, 40 % des Energieverbrauchs und 50 % des Verbrauchs aller natürlichen Ressourcen verantwortlich sind.



«Laut Zwischenergebnissen wurde bei den rund 1 000 am Programm teilnehmenden Liegenschaften eine durchschnittliche CO₂-Reduktion von fast 10 % erzielt.»

Marcus Baur, Bereichsleiter Business Projects & Sustainability, Development & Construction

Anspruchsvolle Ziele

Die systematische, gemeinsam mit Siemens und Wincasa erarbeitete Herangehensweise trägt entscheidend dazu bei, die ambitionierten Ziele des Programms zu erreichen. Im Detail handelt es sich dabei um folgende Zielsetzungen:

- Reduktion des Energieverbrauchs (Öl, Gas, Strom, usw.)
- Reduktion des CO₂-Ausstosses
- Reduktion der Energiekosten für Eigentümer und Mieter
- Verbesserung des Raumklimas

Um die gesetzten Ziele realisieren zu können, wurde das Programm in zwei Phasen unterteilt. Die erste begann im Juli 2012 und wurde per Ende Juni 2017 erfolgreich abgeschlossen. Die Zwischenergebnisse belegen, dass das Global Real Estate die CO₂-Emissionen seines Portfolios bereits entscheidend verringern konnte. So wurde bei den rund 1 000 im Programm integrierten Liegenschaften durch Betriebsoptimierungen eine durchschnittliche CO₂-Reduktion von fast 10 % gegenüber 2012 erzielt.

Umweltfreundliche Energieträger

Um frühzeitig nach alternativen Energieträgern Ausschau halten zu können, wurden im Rahmen der Vor-Ort-Prüfungen auch die jeweiligen fossilen Energiequellen der einzelnen Immobilien miterfasst. Diese Daten bilden die Basis für eine vorausschauende Evaluation umweltfreundlicher Ersatzlösungen aus den Bereichen erneuerbare Energien, Fernwärme sowie CO₂-neutrale Wärmeproduktionen.

Wie ein alternativer Heizungersatz aussehen kann, zeigt die Wohnliegenschaft in Thayngen SH am Zielhagweg 16–20. Anstelle der alten Ölheizung wurde hier eine Fernwärmeheizung installiert, die von einem nahe gelegenen Bauernhof mit Holzschnitzel- und Biogasheizung gespeist wird. Ein weiteres Beispiel für den Einsatz umweltfreundlicher Energiequellen ist die Wohnliegenschaft in Niederwangen an der Freiburgstrasse 559. Hier wurde im Rahmen von Sanierungsarbeiten eine Photovoltaikanlage für den Eigenverbrauch auf dem Dach installiert. Nach erfolgreicher Inbetriebnahme der Anlage produziert diese seither ausreichend Energie, um mehr als 50 % des gesamten Stromverbrauchs der insgesamt 44 Mietparteien zu decken.

Die Immobilien in Thayngen und Niederwangen sind nur zwei von vielen Beispielen, die in Phase eins des Projekts erfolgreich umgesetzt wurden, um die CO₂-Emissionen im Liegenschaftenportfolio des Global Real Estate zu reduzieren. Neben dem Ersatz von fossilen Energiequellen wurden auch zahlreiche kleinere Massnahmen realisiert, die erfolgreich zur Steigerung der Energieeffizienz beigetragen haben. So wurden beispielsweise beim aquabasilea Erlebnisbad in Pratteln Funktionsanpassungen der Lüftungsanlage vorgenommen und im Trischlipark in Rorschach die Wärmeerzeugung und -verteilung optimiert. Insgesamt wurden 2 600 Einzelmassnahmen umgesetzt; rund 200 weitere befinden sich derzeit in der Realisierung.

Programmphase zwei gestartet

Nach erfolgreichem Abschluss der ersten Projektphase, befindet sich das Programm seit Juli 2017 in Phase zwei. Diese läuft bis Ende 2022. Basierend auf den Erkenntnissen der ersten Phase und dem weiteren technischen Fortschritt ist es das Ziel, die Anzahl der direkt an das Advantage Operation Center (AOC) von Siemens angeschlossenen Liegenschaften zu erhöhen. Darüber hinaus sollen weitere Kategorien für die Betriebsoptimierung eingeführt werden. Damit leistet das Programm einen wichtigen Beitrag im Hinblick auf die globalen Anstrengungen zur Bekämpfung des Klimawandels. Denn nachhaltiges Bauen und Betreiben von Liegenschaften ist der Grundstein, um die CO₂-Emissionen im Immobiliensektor auf Dauer entscheidend reduzieren zu können.



Abbildung: Die Bauernfamilie Müller in Thayngen liefert mit ihrer Biogasanlage Fernwärme für eine nahegelegene Liegenschaft.

«Bei Abweichungen von definierten Soll-Werten greift die zentrale Schaltstelle sofort korrigierend ein.»

Im Gespräch mit Hansjörg Sidler

Hansjörg Sidler, Sales Director Energy Efficiency bei der Siemens Schweiz AG, zur Zusammenarbeit mit dem Global Real Estate.

Herr Sidler, das gemeinsam mit Ihrem Unternehmen entwickelte Energiecontrolling- und Betriebsoptimierungsprogramm wurde 2012 ins Leben gerufen. Können Sie uns etwas über die Anfänge des Projekts berichten?

Hansjörg Sidler: Im Jahr 2012 liess der Immobilienbereich des Credit Suisse Asset Management das CO₂-Reduktionspotenzial durch den WWF untersuchen. Hierbei kam man zum Schluss, dass sich durch konsequente technische Massnahmen 44 % der gesamten CO₂-Emissionen in den Portfolios des Global Real Estate reduzieren liessen. Den attraktivsten Hebel stellte dabei die Kontrolle von Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage, kurz HLK, dar. Das daraufhin in Zusammenarbeit von Credit Suisse Global Real Estate, Siemens Schweiz und Wincasa initiierte Projekt setzte bei den 64 Gebäuden an, die den grössten Energieverbrauch aufwiesen. Sie wurden an das Operation Center von Siemens in Steinhausen angeschlossen, wo alle wichtigen Informationen zusammenlaufen.

Hansjörg Sidler: Der diplomierte Elektroingenieur hat einen Abschluss der Hochschule Luzern und absolvierte eine Weiterbildung zum Wirtschaftsingenieur an den Kaderschulen Zürich. Er verfügt über langjährige Erfahrung in den Themengebieten Energieeffizienz und Energiemanagement. Seit 2009 ist er Sales Director Energy Efficiency bei der Siemens Schweiz AG. Davor war er acht Jahre lang Business Development Manager und Service Manager Building Services bei Siemens Building Technologies in Zug.

Welche Aufgabe hat das Operation Center?

Durch die Vernetzung von Liegenschaften mit dem Operation Center können die HLK-Anlagen der angeschlossenen Immobilien überwacht und geregelt sowie die Verbräuche von Öl, Gas, Elektrizität und Wasser online angezeigt werden. Bei Abweichungen von definierten Soll-Werten greift die zentrale Schaltstelle sofort korrigierend ein. So wird fortlaufend ein hoher Komfort in den angeschlossenen Gebäuden sichergestellt und gleichzeitig der Verbrauch von Energie und Wasser optimiert.

Wie werden die Energieberichte der rund 900 weiteren am Energiecontrolling- und Betriebsoptimierungsprogramm teilnehmenden Liegenschaften erstellt?

Die Energieverbrauchsdaten dieser Immobilien werden manuell mit dem internetbasierten Siemens Navigator erfasst. Anschließend werden die Gebäude auf ihre Effizienz hin untersucht. Per Knopfdruck können Energieverbrauch und CO₂-Ausstoss der so kontrollierten Gebäude jederzeit von allen Projektpartnern abgerufen und ausgewertet werden. Ein Benchmarking aller erfassten Liegenschaften gibt schnell einen Überblick über den Stand der Energieeffizienz und ermöglicht es so, die Mittel für eine verbesserte Nachhaltigkeit gezielt und effektiv einzusetzen.

«Ein Benchmarking aller erfassten Liegenschaften ermöglicht es, die Mittel für eine verbesserte Nachhaltigkeit gezielt und effektiv einzusetzen.»

CS REF Green Property

Gleis 0 in Aarau. Nachhaltig leben und arbeiten.



Abbildung: Direkt beim Bahnhof Aarau: Das Wohn- und Geschäftshaus setzt ökologische, ökonomische und soziale Standards und trägt das greenproperty Gütesiegel.

Das Gleis 0 in Aarau ist ein Bau, bei dem die hohen ökologischen, sozialen und ökonomischen Kriterien des Fonds mehr als erfüllt sind.

Aarau liegt im Trend. Denn längst entscheiden sich Wohnungssuchende, Unternehmen und Gewerbebetriebe bewusst für Standorte ausserhalb der Ballungszentren wie Basel oder Zürich. Auch mittelgrosse Städte bieten ihnen dank einer optimalen Stadtentwicklung, ausgezeichneten Verbindungen in die ganze Schweiz und einem abwechslungsreichen Freizeitangebot eine Top-Standortqualität. So auch Aarau.

Ein Leben mit besten Verbindungen

Das grosszügige, längliche Gebäude ist die bauliche Fortführung des Bahnhofs Aarau und ergänzt die bestehende Architektur ideal. Es verläuft parallel zur Bahnhofstrasse und den Gleisen. Allein diese Örtlichkeit ist ein Ergebnis vorangegangener Nachhaltigkeitsüberlegungen. Denn zu den Anforderungen an eine Green Property Liegenschaft gehört eine optimale Infrastruktur mit ÖV-Anbindung. Auch die Einhaltung der Minergie-Standards und der Kriterien für das greenproperty Gütesiegel setzen eine lange Planungsphase vor Baubeginn voraus. Mit der Übernahme des baureifen Projekts und der Weiterentwicklung durch den CS REF Green Property Ende 2014 konnten bereits zu einem frühen Zeitpunkt die Weichen für eine nachhaltige Immobilienentwicklung gestellt werden. Anfang 2016 wurde die Baubewilligung rechtskräftig und der Bau konnte unter Berücksichtigung der strengen Anforderungen an Nutzung, Infrastruktur, Energieverbrauch, den Einsatz von Materialien sowie den Lebenszyklus beginnen.

Im Gleis 0 sollten 91 Wohnungen auf rund 6 000 m² entstehen. Eine gut noch einmal so grosse Fläche war für die kommerzielle Nutzung sowie Lagerflächen vorgesehen. Verantwortlich für den Entwurf zeichnete das Architekturbüro Theo Hotz in Zürich. Die Mettler2Invest AG St. Gallen agierte als Totalunternehmen. Bereits im Juli 2018 zogen die ersten Wohnungsmieter in das Gebäude ein. Viele weitere folgten rasch.



«Die Menschen zieht es dorthin, wo ihre Bedürfnisse erfüllt sind. Wo das ist, gestalten wir massgeblich mit.»

Urs Frey, Fondsmanager CS REF Green Property



Abbildungen: Nomen est Omen: Die Liegenschaft Gleis 0 am Bahnhof Aarau ist äusserst zentral gelegen und bietet moderne Arbeits- und Lebensräume mit begrünten Innenhöfen.

So komfortabel ist Nachhaltigkeit

Die attraktiven, den Minergie- und greenproperty Standards entsprechenden Wohnungen liegen in der dritten bis sechsten Etage des Gebäudes. 17 1-Zimmer-Wohnungen, 32 2-Zimmer-Wohnungen, 38 3-Zimmer-Wohnungen und vier 4-Zimmer-Wohnungen sprechen Singles und Paare genauso an wie Familien. Teilweise handelt es sich in den beiden obersten Etagen um attraktive Maisonette-Wohnungen mit grosszügigen Dachterrassen. Hinzu kommen gut 260 Parkplätze. Schon heute sind alle Wohnungen vermietet. Und das hat Gründe.

Ökologisch, ökonomisch und sozial

Das Gleis 0 überzeugt durch seine exzellente Lage mit umweltfreundlicher Infrastruktur, die viele greenproperty Punkte einbringt. Hinzu kommt der geringere Energieverbrauch im Unterhalt. Auch die Versorgungsmöglichkeiten sind vorbildlich. So eröffnete die Genossenschaft Migros Aare Anfang November 2018 einen Supermarkt mit Take-away sowie ein Fitnesscenter. Vier grüne, nach oben hin offene Höfe schaffen Aussenraumqualität und bedienen den ökologischen Aspekt der Nutzung. Glasmembrane dienen als Lärmschutz und ermöglichen ein ungestörtes Leben und Arbeiten bei hervorragender Raumluftqualität. Auf die sozialen Nachhaltigkeitskriterien zählen die ausgezeichneten Kinderbetreuungsangebote in unmittelbarer Nähe ein, sowie kurze und sichere Gehdistanzen zu Schulen und Kindergärten.

Die grüne Zukunft bauen

Der Vermietungserfolg bei den Wohnungen des Gleis 0 überrascht nicht. Genauso wenig wie der Erfolg des CS REF Green Property mit einem Verkehrswert aller Liegenschaften von CHF 2,5 Mia. Denn er umfasst vorwiegend Immobilien, die das greenproperty Gütesiegel tragen. Sie alle machen den Fonds in seiner ganzen Vielfalt zu einer zukunftsweisenden und vielversprechenden Anlageoption im gesamten Immobilienbereich. Damit steht rückblickend fest: Die vorausschauende Sicht bei seiner Gründung vor zehn Jahren hat sich ausgezahlt: für Mieter, die Umwelt und alle Anleger, die in diese Anlagestrategie vertraut haben.

Mehr zum CS REF Green Property und dem greenproperty Gütesiegel [finden Sie hier](#).

CS (Lux) European Core Property Fund Plus

Höhere Performance. Mit Nachhaltigkeit.



Der «grüne» Betrieb von Immobilien erwirtschaftet gegenüber herkömmlichen Liegenschaften einen Mehrwert. Das Global Real Estate des Credit Suisse Asset Management hat in diesem Bereich mit dem ersten klimaneutralen Immobilienfonds CS (Lux) European Core Property Fund Plus eine globale Führungsrolle übernommen.

Das Thema Nachhaltigkeit erfreut sich im Immobilienbereich zunehmender Aufmerksamkeit bei Mietern, Investoren und der breiten Öffentlichkeit. Tatsache ist: Immobilien sind wertbeständig und entwickeln sich weitgehend unabhängig von anderen Anlageklassen. Das macht sie unter anderem auch besonders interessant für institutionelle Anleger, wo sie das Portfolio stabilisieren.

Nachhaltige Immobilienanlagen erfüllen zusätzlich zu klassischen Anlagekriterien wie Rentabilität und Sicherheit auch ESG-Anforderungen. Die Abkürzung steht für «Environment Social Governance», also Umwelt, Soziales und Unternehmensführung. Nachhaltig gemanagte Immobilien mit hoher Energieeffizienz und minimiertem CO₂-Ausstoss schützen nicht nur die Umwelt, sondern bieten auch wirtschaftliche Vorteile. Diese manifestieren sich in geringeren Betriebskosten, höheren Miet- und Kaufpreisen, Erträgen und Renditen.



Abbildung: Der CS (Lux) European Core Property Fund Plus fokussiert auf nachhaltige gewerbliche Liegenschaften in europäischen Märkten. Dank diesem innovativen Ansatz erhielt der Fonds den renommierten Scope Sustainability-Award. Im Bild die hochwertige und nachhaltig bewirtschaftete Liegenschaft an der Berliner Allee 26 in Düsseldorf.

«Grüne» Fonds rentieren

Immer mehr institutionelle Anleger wenden sich diesen Anlagen zu, da die erwartete finanzielle Performance mit der objektiv messbaren Nachhaltigkeitsperformance im Einklang steht und sich zudem häufig mit der eigenen Portfoliostrategie deckt. Die bessere Wertentwicklung «grüner» Immobilien bestätigen heute auch internationale Studien. Trotzdem ist die Auswahl an nachhaltigen Immobilienfonds immer noch dürftig. Denn heute stehen für viele Bauherren bei der Realisierung einer nachhaltigen Liegenschaft das damit verbundene Image-Plus und die entsprechend bessere Vermietbarkeit im Vordergrund. Noch nicht bei allen Interessengruppen der Immobilienbranche ist die Erkenntnis angekommen, dass sich die nachhaltige Bewirtschaftung eines Gebäudes mittel- und langfristig auszahlt – für die Mieter und die Eigentümer. Das «Plus» im CS (Lux) European Core Property Fund Plus steht für den strategischen Nachhaltigkeitsansatz, der sich auf die nachhaltige Bewirtschaftung eines breit diversifizierten Portfolios gewerblich genutzter Immobilien an wirtschaftlich starken Standorten in Europa konzentriert.





Abbildungen: Nachhaltig gemanagte Immobilien erhöhen die Energieeffizienz und minimieren den CO₂-Ausstoss. Gleichzeitig sinken auch die Betriebskosten und steigen die Miet- und Kaufpreise. Für die Mitarbeitenden bieten die modernen Räumlichkeiten ein angenehmes Arbeitsumfeld.

Erhöhung der Energieeffizienz

Bei der Entwicklung des CS (Lux) European Core Property Fund Plus im Jahr 2015 setzte das Global Real Estate von Beginn an wesentliche Merkmale des nachhaltigen Immobilienmanagements in den Wertschöpfungsstufen von Immobilieninvestitionen um. Das Unternehmen konnte dabei auf in der Schweiz gewonnene Erfahrungen zurückgreifen. So steht zum Beispiel für die Energieoptimierung mit der Siemens Schweiz AG ein qualifizierter und europaweit aufgestellter Partner zur Verfügung. Um das Ertragspotenzial der Immobilieninvestitionen zu optimieren, erfolgt unter anderem vor dem Ankauf eines Objektes eine systematische Potenzialanalyse durch Siemens. Basierend auf einem kontinuierlichen Monitoring und Reportings werden danach erste Optimierungsmaßnahmen in die Wege geleitet. Das Ziel ist dabei immer, operative Kosten zu reduzieren und das Ertragspotenzial jeder Immobilie sukzessive zu erhöhen. Mit der Implementierung der Optimierungen werden gleichzeitig regulatorisch oder makroökonomisch kostenrelevante Entwicklungen, wie zum Beispiel Energiepreise und CO₂-Abgaben, antizipiert.



Erster klimaneutraler Fonds

Das Global Real Estate holte sich mit dem innovativen Fondskonzept des CS (Lux) European Core Property Fund Plus den renommierten Scope Sustainability-Award. Der Fonds ist somit der erste klimaneutrale Immobilienfonds, der in moderne gewerbliche Bestandsimmobilien in europäischen Märkten investiert. Dabei verfolgt der Fonds eine konservative Core/Core Plus Immobilienstrategie. Über die Einnahmen aus überwiegend mittel- bis langfristigen Mietverträgen wird ein solider Cash Flow generiert. Durch aktives Asset Management werden sowohl die Bewirtschaftungskosten als auch der CO₂-Ausstoss der Immobilien reduziert. Die verbleibenden CO₂-Emissionen werden über Zertifikate kompensiert.

↘ Mehr über diesen Fonds erfahren Sie [hier](#)

CS (Lux) European Core Property Fund Plus

Erster klimaneutraler Immobilienfonds in Europa.

Geeignet für institutionelle und private Anleger.

Investiert in europäische gewerbliche Immobilien mit Optimierungspotenzial der wichtigsten Nachhaltigkeitsaspekte einschliesslich Energieeffizienz, CO₂ usw.

Verbleibende Emissionen werden kompensiert und ausgeglichen durch WWF-CO₂-Zertifikate.

Gesamtrendite von 4,5–6 %¹ mit einer Fondsstrategie, die mittel- bis langfristige Kapitalerhaltung und um das Nachhaltigkeitsrisiko bereinigte Renditen unterstützt.

Kernelemente des Nachhaltigkeitsansatzes

Umfassende Erhebung und Prüfung der energetischen Situation und deren Optimierungsmöglichkeiten bereits beim Kauf einer Liegenschaft (Carbon Due Diligence).

Messsonden erfassen detailliert alle Verbrauchsdaten im Gebäude.

Laufende Anpassung von Massnahmen zur Optimierung von Energieverbrauch und weiterer Anlagen in der Immobilie.

Systematisches Reporting in Echtzeit von wesentlichen Kennzahlen zur Energieeffizienz der Liegenschaft.

¹ Das Renditeziel basiert auf historischen Daten und ist weder eine Projektion, noch eine Vorhersage oder Garantie für die künftige Wertentwicklung. Es besteht keine Gewähr, dass die Zielrendite erreicht wird.

CS REF LogisticsPlus

Logistikimmobilien. Ideales Produkt zur Diversifikation.

Im angelsächsischen Raum bereits als eigene Anlageklasse etabliert, rücken Logistikliegenschaften auch in der Schweiz verstärkt in den Fokus der Anleger. Dies zum einen aufgrund ihrer attraktiven Renditen. Zum anderen eignen sich Logistikflächen ausgezeichnet zur Diversifikation.

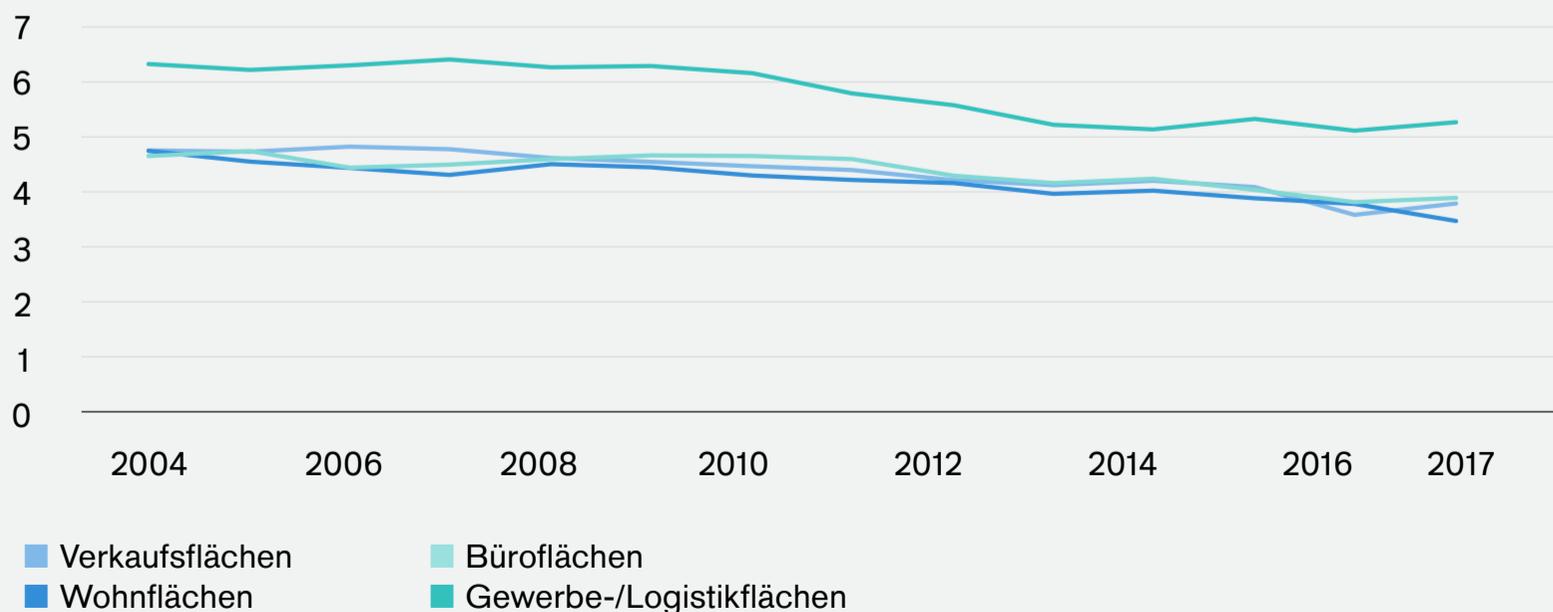


Die Logistikbranche boomt. Zwei der Haupttreiber hierfür sind die fortschreitende Digitalisierung sowie die zunehmende Verlagerung des Detailhandels in Richtung Online- und Multi-Channel-Handel. Beide Trends führen dazu, dass sich die Logistik für Güteranbieter zu einem immer wichtiger werdenden Erfolgsfaktor entwickelt. Um sich verstärkt über Logistikdienstleistungen von den Mitbewerbern abzuheben, zeigen Unternehmen eine erhöhte Bereitschaft, in die dazugehörige Infrastruktur zu investieren. Aus diesem Grund dürfte die Nachfrage nach neuen Logistikflächen in den nächsten Jahren weiter anhalten.

Entsprechend der Nachfrage steigt auch die Aufmerksamkeit der Anleger; so unter anderem in der Schweiz. Das aktuell vorherrschende Negativzinsumfeld dürfte diese Entwicklung noch beschleunigen. Denn die tiefzinsbedingt hohe Nachfrage nach Immobilienanlagen hat die Renditen in allen Segmenten unter Druck gesetzt. Durch Zukäufe von Logistikflächen, die im Durchschnitt höhere Renditen als etwa Büro- und Verkaufsflächen bieten, kann den in anderen Bereichen sinkenden Erlösen aussichtsreich entgegengewirkt werden.

Entkopplung von Logistik- und Verkaufsflächenrenditen

Gesamtrendite (Total Return) gemäss MSCI in %



Know-how ist erfolgsentscheidend

Doch nicht jede Logistikliegenschaft eignet sich gleichermassen als Anlageobjekt. Um sich als solches zu qualifizieren, muss eine Immobilie spezifische Kriterien erfüllen. Im Vordergrund steht dabei ihre Drittverwendbarkeit. Typischerweise werden grosse Flächen von wenigen Unternehmen angemietet, wodurch die Abhängigkeit von einzelnen Mietern gross ist und sich mit näher rückendem Ende der Vertragslaufzeit unweigerlich die Frage nach der Wiedervermietbarkeit stellt. Um das langfristige Risiko von Mietertragsausfällen zu minimieren und die Chancen auf eine hohe Wertbeständigkeit zu vergrössern, sollten Anlageobjekte folglich attraktive Flächen für eine möglichst grosse Zahl von potenziellen Mietern bieten. Voraussetzung hierfür ist eine vorteilhafte Makro- und Mikro-lage sowie eine Bauweise, welche eine flexible Nutzung der Flächen zulässt.

Entscheiden sich Anleger für ein Engagement in Schweizer Logistikliegenschaften, werden sie auf gewisse Einschränkungen treffen. So ist beispielsweise die Marktliquidität im Logistikimmobiliensektor aufgrund der überschaubaren Marktgrösse begrenzt. Zudem weisen Logistikliegenschaften einen höheren Grad von Nutzerspezifität auf. Mietverträge sind daher typischerweise länger als bei anderen kommerziellen Immobilien, was aus dem Blickwinkel der Ertragsstabilität aber auch ein Vorteil ist. Darüber hinaus hat der Logistikmarkt in den vergangenen Jahren deutlich an Komplexität gewonnen. Deshalb sind profunde Kenntnisse des Marktes für erfolgreiche Investitionen unabdingbar. Zudem empfiehlt sich ein längerer Anlagehorizont.

«Unternehmen zeigen eine erhöhte Bereitschaft, in Logistikinfrastruktur zu investieren.»

Sascha Paul, Fondsmanager CS REF LogisticsPlus

Gesamtrenditen folgen Aufwärtstrend

Als Argument für ein Engagement in Logistikliegenschaften wird immer wieder der Diversifikationsgedanke ins Feld geführt. Denn verschiedene Segmente des Immobilienmarktes befinden sich oft in unterschiedlichen Stadien des Immobilienzyklus, da ihnen nicht die gleichen Treiber zugrunde liegen. Dasselbe gilt für die langfristigen Trends, die zu strukturellen Veränderungen in den Marktsegmenten führen. Die zyklischen Treiber des Logistikflächenmarktes sind insbesondere die Entwicklung des Aussenhandels, des Konsums und der Gesamtwirtschaft. Damit ähneln sie den zyklischen Treibern der Verkaufsflächen. Entsprechend waren die Gesamtrenditen von Logistik- und Verkaufsflächen während vieler Jahre relativ stark korreliert.

Während die Renditen von Verkaufsflächen seit 2012 jedoch an Terrain einbüßen, folgen diejenigen der Logistikflächen seit 2014 einem deutlichen Aufwärtstrend. Hier kommt gegenwärtig ein gewichtiger struktureller Treiber ins Spiel: Der in den letzten Jahren stark aufkommende Onlinehandel setzt die Renditen von Flächen des stationären Detailhandels unter Druck, gleichzeitig profitieren die Logistikflächen von der Verlagerung des Handels auf den Onlinekanal. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass Logistikliegenschaften einen wesentlichen Beitrag zur Risikodiversifikation innerhalb eines Immobilienportfolios leisten können. In den vergangenen Jahren ist dieser Anteil noch grösser geworden, da sich die Performance der Logistikflächen von jener der Verkaufsflächen entkoppelt hat. Logistikimmobilien sind daher eine vielversprechende Option, um eine langfristig erfolgreiche Rendite zu erzielen.

Neuerwerb an bewährter Lage

Die Neugelder der im September 2018 erfolgreich durchgeführten Kapitalerhöhung konnten bereits zum grössten Teil investiert werden. Bei der Akquisition handelt es sich um ein Logistikzentrum für Lager- und Verteillogistik in der Flughafenregion Zürich. Das rund 12 500 m² grosse Areal ist hervorragend erschlossen und liegt unmittelbar an der Autobahnauffahrt zur A51. Das 2008 in Stahlskelettbauweise errichtete Gebäude bietet rund 13 000 m² Lagerfläche und rund 700 m² hochwertig ausgebaute Büroflächen. Die Liegenschaft befindet sich in einem hervorragenden baulichen Zustand und ist für die nächsten 15 Jahre fest vermietet.

CSA RES

Alles in Einem. Hohe Funk- tionalität und angenehmes Arbeitsumfeld.

Die Entwicklung des ehemaligen Elektrolux-Areals in Aarau ist ein Paradebeispiel für die gelungene Transformation vom Industriegebiet zum modernen Arbeitsstandort mit hoher Lebensqualität. Besonders ein Gebäude beweist dies eindrücklich – der neue Hauptsitz der nationalen Netzgesellschaft Swissgrid.

«Ganz klar ein
Entwicklungsprojekt
von schweizweiter
Bedeutung.»

Andreas Roth, Produktmanager CSA RES



Abbildung: Die nationale Netzgesellschaft Swissgrid konnte vor einem Jahr ihren neuen Hauptsitz beziehen. Der imposante Neubau deckt alle Anforderungen an ein modernes Büro- und Wohngebäude ab. Qualitativ hochstehender Innenausbau, technisch auf dem neuesten Stand und mit genügend ruhigen Zonen zum konzentrierten und ungestörten Arbeiten.

Der strukturelle Wandel im Arbeits- und Produktionswesen könnte in den letzten 20 Jahren kaum grösser gewesen sein. Weg von strikter Abgrenzung hin zu mehr Transparenz, von festen Arbeitsstrukturen zu grösstmöglicher Flexibilität und von der Frage, ob Arbeiten oder Leben zur klaren Antwort: Leben und Arbeiten.

Standort- und Immobilienstrategen müssen für diese Bedürfnisse die Zukunft bauen. Wie dies gelingt, zeigt die Entwicklung des ehemaligen Elektrolux-Areals am Bahnhof Aarau, das 2011 durch die Anlagegruppe CSA RES erworben und zusammen mit Swissgrid – Eigentümerin und Betreiberin des Schweizer Übertragungsnetzes – entwickelt wurde. Das Ergebnis ist ein grosszügiges Arbeitsareal, in dessen Hauptgebäude sich der neue Hauptsitz von Swissgrid befindet, ergänzt um ein attraktives Wohngebäude. Die Grundstücksfläche der Parzelle vom Bürogebäude Swissgrid beträgt ca. 7 500 m².

Ein Gebäude von schweizweiter Bedeutung

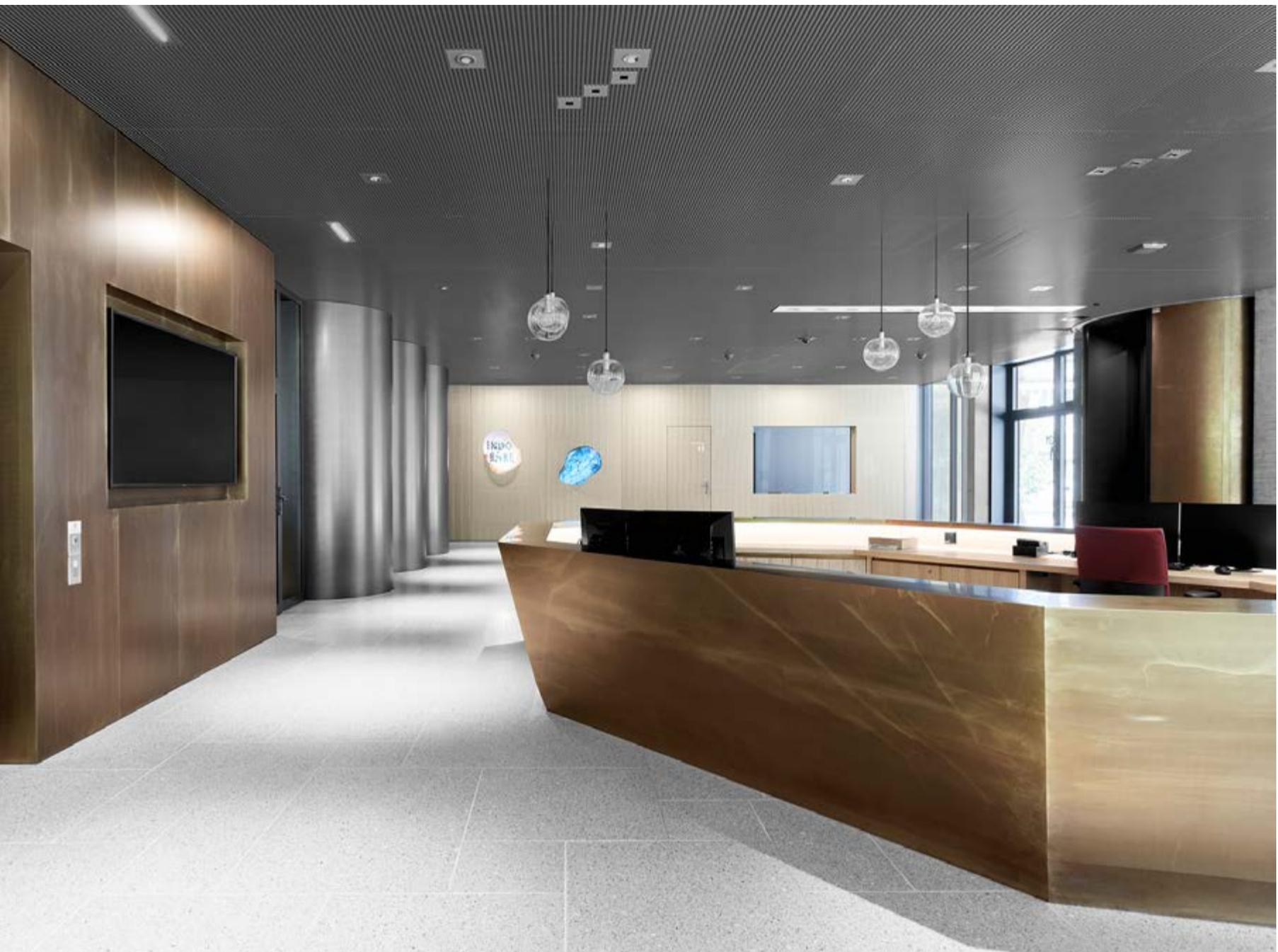
Nach dreijähriger Bauzeit konnte der neue Swissgrid Hauptsitz im Juni 2018 bezogen werden: Ein viergeschossiges Hofgebäude mit zwei Untergeschossen, das Raum für 450 Arbeitsplätze und eine der modernsten Netzleitstellen Europas bietet. Damit gilt der Neubau als eines der wichtigsten Gebäude der Schweiz mit systemkritischer Infrastruktur, der per Definition eine wesentliche Bedeutung bei der Aufrechterhaltung wichtiger Versorgungsfunktionen zukommt. Die angestrebte Symbiose zwischen höchsten Sicherheitsstandards, einer kreativen Arbeitsatmosphäre und einer anspruchsvollen Architektur gelang den Architekten Schneider & Schneider Architekten, Aarau. In Zusammenarbeit mit der S+B Baumanagement AG, Olten, planten sie ein Gebäude, das seinen Aufgaben gewachsen ist. Erstellt wurde das Gebäude durch HRS Real Estate AG, Frauenfeld. Die Gebäudetechnik ist entsprechend komplex und anspruchsvoll.

Technik trifft Ästhetik

Die Fassade repräsentiert den Verantwortungsbereich von Swissgrid auf eindrückliche Weise. Das brünierte Messing schimmert kupferfarben und schafft so eine baustoffliche Analogie zum Thema Weiterleitung von Strom. Eiche und Beton im Inneren des Gebäudes betonen Solidität und Sicherheit. Den spielerisch-visuellen Anspruch bedienen die Videolines und Bubbles der Schaffhauser Künstlerin Katja Loher, die heute in New York lebt. Die Werke wurden von der Rohbauphase an in das Gebäude integriert und sind Teil des Projekts Kunst und Bau, zu dem sich die Anlagegruppe CSA RES als Bauherrin verpflichtet hat.

«Gemeinsam haben wir mehr als ein Gebäude entwickelt – wir haben einen neuen Standort für Energiesicherheit geschaffen.»





Abbildungen: Grosszügigkeit zeichnet den neuen Swissgrid-Hauptsitz aus: Bei den Arbeitsplätzen und Ruhezonen, beim Empfang und im ruhigen Innenhof.

Agiles Arbeiten in angenehmer Atmosphäre

In den Büroräumlichkeiten hat das persönliche Wohlfühl genauso Platz wie der produktive Austausch mit Kollegen. Im angenehmen Ambiente, das durch die Innenarchitektinnen Jasmin Grego und Stephanie Kühnle in Zusammenarbeit mit KLEIBRINK SMART IN SPACE geschaffen wurde, sind moderne Arbeitsräume nach einem Konzept entstanden, das eine freie Arbeitsplatzwahl ermöglicht. Hinzu kommen Projekträume, mehrere Think-Tanks und Ruhezeiten sowie ein American-Diner und eine Touch-Down-Zone. Diese Kombination aus Regenerationsangeboten und Arbeitsmöglichkeiten setzt sich im Aussenraum fort: Ein begrünter Innenhof kann sowohl für Pausen als auch für produktive Prozesse genutzt werden. Flächendeckendes WLAN macht es möglich.

Je ein Green-Garden und eine Kaffeezone in zwei gegenüberliegenden Ecken des Gebäudes vervollkommen die attraktiven Gesamtbedingungen. Auch der Umwelt-Aspekt kommt bei all dem nicht zu kurz: Das Gebäude erhielt das Minerige-P® Zertifikat und das greenproperty Siegel in Gold. Qualität, die sich auch im Verkehrswert niederschlägt, der aktuell mit CHF 83 420 000 beziffert wird.

Wohnen mit besten Verbindungen

Das Wohngebäude, ein fünfgeschossiger Winkelbau mit zwei Untergeschossen und insgesamt 50 Wohnungen, war bereits kurz nach Fertigstellung vollvermietet. Kein Wunder, liegt das Wohngebäude doch in Fussnähe zum Bahnhof Aarau und erfreut sich speziell bei jüngeren Mietern, die die Vorzüge der Agglomeration schätzen, grosser Beliebtheit. Eine 1 ½-Zimmer-Wohnung, 15 2 ½-Zimmer-Wohnungen, 29 3 ½-Zimmer-Wohnungen und vier 4 ½-Zimmer-Wohnungen entsprechen exakt der Marktnachfrage. Hinzu kommen 36 Parkplätze.

Zukunftsprojekt für Anleger

Die Anlagegruppe CSA RES investiert seit jeher in gut gelegene, rentable Mehrfamilien- oder Geschäftshäuser in bevorzugter Lage und ist über die ganze Schweiz breit diversifiziert. Mit diesen beiden neuen Liegenschaften ist es gelungen, das Portfolio weiter zu optimieren und ein langfristiges Anlageprojekt für schweizerische Pensionskassen zu schaffen, das seinen Anlegern vielversprechende Renditeaussichten beschert.

CS REF International

Nachhaltigkeit: exzellent. Lage: einzigartig.

Egal ob Neubau oder Bestandsliegenschaft – ökologische Aspekte spielen beim Immobilienmanagement stets eine tragende Rolle. Auf eindrucksvolle Weise untermauert wird dies durch den soeben fertig gestellten Neubau 2 Central Square im walisischen Cardiff.

Innovative und rentable Immobilienlösungen, welche die globalen Klimaschutzziele einhalten – dafür stehen die Anlageprodukte des Global Real Estate des Credit Suisse Asset Management. Was in der Theorie einfach klingt, erweist sich in der Praxis oftmals als komplexe Herausforderung. Denn faktisch hat jedes Land seine eigenen Nachhaltigkeitsstandards. Eine Herausforderung für den CS REF International, der weltweit aktiv ist.

Obwohl international anerkannte Nachhaltigkeitslabels wie BREEAM, LEED oder Energy Star zu einem Harmonisierungsprozess beigetragen haben, gibt es über die Staatsgrenzen hinweg weiterhin uneinheitliche Grenzwerte für CO₂-Emissionen und Energieverbrauch. Hinzu kommen mannigfaltige Bauvorschriften. Um dennoch eine gewisse Vergleichbarkeit zu gewährleisten, setzen sich in der Immobilienbranche anstelle von Labels immer häufiger konkrete, messbare Verbrauchsdaten als Nachhaltigkeitskennzahlen durch.

Vor diesem Hintergrund baut das Global Real Estate sein bereits etabliertes Energie-Monitoring weiter aus. Mit den Erfahrungen, die mit dem Liegenschaftsportfolio innerhalb der Schweiz gewonnen wurden, soll es neu in rund 20 Ländern Anwendung finden. Zum Einsatz kommt dabei ein gemeinsam mit Siemens Schweiz AG entwickeltes System, das alle relevanten Energieverbrauchsdaten einer Immobilie erfasst – die Basis, um frühzeitig potenzielle Gebäudeoptimierungen zu erkennen.

Nachhaltigkeit zählt – bei jeder Liegenschaft

Neben der Optimierung bestehender Immobilien, hat das Thema Nachhaltigkeit auch bei Neubauten einen hohen Stellenwert. Dies zeigt das Beispiel der Liegenschaft 2 Central Square, die sich im Herzen der Innenstadt von Cardiff befindet. Die walisische Hauptstadt zählt zu den dynamischsten Wirtschaftszentren Grossbritanniens. Dort, wo sich früher ausladende Industrieruinen und verfallenen Docks befanden, entstanden in den letzten Jahren grosszügige Parks und die beliebte Cardiff Bay. Kein Wunder also, dass die Metropole heute von den rund 350 000 Einwohnern genauso wie von Touristen und Geschäftsreisenden für ihre hohe Lebensqualität geschätzt wird.

Nach der erfolgreichen Neugestaltung des Hafenviertels erfährt derzeit das Stadtzentrum eine eindrucksvolle Veränderung. Ihr Treiber ist die Vision, dem historischen Kern von Cardiff durch den Mix mit modernen Neubauten ein unverwechselbares Ambiente zu verleihen. Hierzu wird der direkt am Bahnhof liegende Central Square komplett umgestaltet. Teil dieses Projektes ist der zum Portfolio des CS REF International gehörende Neubau 2 Central Square. Das hochklassige Gebäude wurde von Sir Norman Foster entworfen. Ein von Queen Elizabeth II in den Adelsstand erhobener Stararchitekt, dem auch der Masterplan für die Neugestaltung des gesamten Central Square anvertraut wurde.

Vollvermietung verspricht hohe Rentabilität

Im Herbst 2018 fertiggestellt, umfasst die Liegenschaft etwas mehr als 14 000 m². Sie verteilen sich auf ein einladendes Erdgeschoss sowie acht grosszügige Büroetagen und eine Tiefgarage mit 31 Stellplätzen. Die Stahlrahmenkonstruktion, die von einer zeitgerechten Glasfassade umschlossen wird, verleiht dem Gebäude innen wie aussen eine attraktive Struktur.

Der Neubau verspricht eine gute Profitabilität. Erfolgsfaktoren hierfür sind neben der einzigartigen Lage direkt in der Innenstadt auch die herausragende Gebäudequalität sowie die interessante Mischung aus zwei renommierten Mietern. Zu ihnen gehört mit Hugh James Solicitors die grösste Anwaltskanzlei in Wales. Ihr Mietvertrag läuft über 15 Jahre. Noch zehn Jahre länger hat sich die Cardiff University verpflichtet. Damit erfreut sich die Liegenschaft einer langfristigen Vollvermietung.



Abbildung: Wo früher verfallene Docks waren, entstanden Parks und die beliebte Cardiff Bay. Dort entwarf der Stararchitekt Norman Foster das hochklassige Gebäude 2 Central Square, das zum Portfolio des CS REF International gehört.



Abbildung: Moderne Architektur kombiniert mit höchsten Nachhaltigkeitsstandards. Das vereinigt das Gebäude 2 Central Square, das somit ausgezeichnet in die lange Liste umweltfreundlicher Liegenschaften des CS REF International passt.

Abbildungen: Gute Profitabilität dank interessantem Mietermix: Die grösste Anwaltskanzlei von Wales und die Cardiff University sorgen für Stabilität.



«Konkrete, messbare Verbrauchsdaten werden als Nachhaltigkeitskennzahlen immer wichtiger.»

Marc-Oliver Tschabold, Fondsmanager CS REF International

BREEAM «Excellent»-Zertifikat

Auch in Sachen Nachhaltigkeit punktet der Neubau. Er wurde von der Building Research Establishment (BRE) mit dem BREEAM Zertifikat «Excellent» ausgezeichnet. Die Zertifizierungsmethode wird in 77 Ländern angewandt und basiert auf britischen sowie europäischen Standards. Erfasst werden breitgefächerte Umwelt- und Nachhaltigkeitsaspekte, die erfolgreich zertifizierten Immobilien eine geringe Umweltbelastung attestieren.

Mit der BREEAM «Excellent»-Auszeichnung reiht sich die Liegenschaft 2 Central Square nahtlos in die lange Liste umweltfreundlicher Liegenschaften im Portfolio des CS REF International ein. Zu ihnen gehört The Exchange. Die im November 2017 eingeweihte Immobilie im kanadischen Vancouver ist das aktuell höchste Bürogebäude, das je mit einem Platinum Zertifikat für Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) ausgezeichnet wurde. Damit unterstreicht auch dieser Neubau die Bemühungen des CS REF International, dank nachhaltigen Immobilienmanagements einen aktiven Beitrag zur Einhaltung der globalen Klimaschutzziele zu leisten.

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

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

Anlagefokus

Der Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss (CS REF Interswiss) ist ein Geschäftsimmobilienfonds. Er investiert vorwiegend in Liegenschaften mit kommerzieller Nutzung, in hochattraktive 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

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

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

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

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
Thomas Vonaesch
thomas.vonaesch@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

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

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

Fondsmanager
Stephan Brünner
stephan.bruenner@credit-suisse.com

Anlagefokus

Der Credit Suisse (Lux) European Core Property Fund Plus (CS (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

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

Anlagefokus

Die Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland Commercial (CSA RES Commercial) 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

Anlagefokus

Die Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland Residential (CSA RES Residential) 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

Produktmanagerin
Radhia Rüttimann
radhia.ruettimann@credit-suisse.com

Anlagefokus

Die CSA Real Estate Germany (CSA RE Germany), eine Anlagegruppe der Credit Suisse Anlagestiftung, 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

Anlagefokus

Der Credit Suisse (Lux) Global Property Total Return Equity Fund (CS (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

Fondsmanager

Sven Schaltegger
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-notierte 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

Christian Braun

Product Specialist Real Estate
 +41 44 333 44 00*
christian.braun@credit-suisse.com

Detaillierte Informationen und Newsletter

Erfahren Sie hier jederzeit mehr
über alle Fonds und Anlagegruppen.
[Mehr erfahren](#)

Unsere elektronischen Newsletter informieren Sie über News, Angebote und Services des Credit Suisse Asset Management.
[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.

«Die digitale Zukunft hat begonnen.»

Im Gespräch mit Gerald Kremer

Chief Digital Officer Global Real Estate

Gerald Kremer: Neben seiner Tätigkeit als Chief Digital Officer beim Global Real Estate von Credit Suisse Asset Management wird Gerald Kremer auch weiterhin als Dozent für Digital Real Estate Management am Karlsruher Institut für Technologie (Universität Karlsruhe) und der IREBS Immobilienakademie aktiv sein. Gleichzeitig ist er Mitglied im Innovation Think Tank des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) und Autor verschiedener Publikationen, wie beispielsweise der Digitalisierungsstudien von Ernst & Young und ZIA.



Seit Oktober 2018 ist Gerald Kremer, Chief Digital Officer, für die digitale Transformation beim Global Real Estate des Credit Suisse Asset Management verantwortlich. Im Gespräch berichtet er über die vielversprechenden Möglichkeiten, die sich dank der Digitalisierung für die Immobilienbranche im Allgemeinen sowie für das Global Real Estate im Speziellen ergeben.

Herr Kremer, Sie sind Anfang Oktober zum Global Real Estate gestossen. Welche Aufgaben umfasst Ihre neue Funktion?

Gerald Kremer: In meiner Rolle als Chief Digital Officer bin ich für die Weiterentwicklung der digitalen Unternehmensstrategie des Global Real Estate zuständig. Im Rahmen dieser Tätigkeit werde ich mit Blick auf die digitale Gesamtarchitektur und unsere strategischen Ziele die bestehenden Digitalisierungsprojekte vorantreiben und neue initiieren. Darüber hinaus zeichne ich als Leiter des Innovation Hubs sowohl für das Innovationsmanagement als auch für die strategische Zusammenarbeit mit Proptech-Unternehmen verantwortlich.

Die Zahl der von Ihnen erwähnten Proptechs wächst rasant. Können Sie uns bitte kurz erläutern, worum genau es sich bei diesen Firmen handelt?

Der Begriff Proptech ist eine zusammengesetzte Kurzform der beiden Wörter Property und Technology. Häufig sind es Start-ups, es gibt aber auch grössere Unternehmen, die bei diesem Bereich aktiv sind. Sie alle bieten digitale Services oder Produkte, die an verschiedenen Bereichen der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette ansetzen. Dabei kann es sich beispielsweise um Soft- und Hardwarelösungen zur Optimierung von Prozessen handeln, ebenso wie um die Einführung von intelligenten Informations- und Kommunikationssystemen. Weiterhin wird vielerorts an plattformbasierten Geschäftsmodellen gearbeitet.

«Die Digitalisierung ist kein reines IT-Thema, sondern muss bereichsübergreifend betrachtet werden und hat viele Dimensionen, angefangen beim Mindset und der Führungskultur, über eine klare Kundenzentrierung bis hin zur Innovationsfähigkeit und agilen Formen der Zusammenarbeit.»

Welche Vorteile erhoffen Sie sich durch Kooperationen mit Proptechs?

Wir versprechen uns durch diese Partnerschaften einerseits Optimierungen in unseren Kern- und Supportprozessen, bspw. durch die Digitalisierung vormals analoger oder medienbruchbehafteter Prozesse, andererseits aber ausdrücklich auch Innovationen, sprich neue Lösungsansätze oder gar Geschäftsmodellinnovation. Dies soll einen Mehrwert für alle Beteiligten bieten – das heisst für das Global Real Estate genauso wie für Anleger und Mieter – und das Global Real Estate auf die Veränderungen durch die digitale Transformation der Immobilienwirtschaft vorbereiten.

Das Generieren neuer Ideen ist generell von grosser Bedeutung. Studien belegen, dass Organisationen mit hoher Innovationskraft sowie effizienten, datengetriebenen und flexiblen Prozessen viel erfolgreicher am Markt agieren als ihre Wettbewerber. Die neuen Ideen müssen dabei nicht zwingend durch externe Dienstleister generiert werden. Auch innerhalb des Global Real Estate gibt es tolle Ansätze, die auf das Thema Digitalisierung einzahlen.

Überall wird von Digitalisierung gesprochen; jetzt auch in der Immobilienbranche. Weshalb?

Im Interbranchenvergleich bildet die Immobilienwirtschaft hinsichtlich Digitalisierung aktuell zwar noch das Schlusslicht, hat aber nach Meinung vieler Experten enormes Potenzial, von der digitalen Transformation zu profitieren und somit gegenüber anderen Branchen aufzuholen. Ein wichtiges Indiz hierfür sind die hohe Anzahl von an Prozessen beteiligter Akteure und Unternehmen sowie das Fehlen industrieübergreifender digitaler Plattformen.

Die Unternehmen der Immobilienwirtschaft beschäftigen sich nun zusehends mit der Digitalisierung – und das ist gut so. Denn mit Blick auf das durch digitale Technologien getriebene, zunehmende Verschwinden von Markteintrittsbarrieren ist es wichtig, dass wir uns intensiv mit dem Thema auseinandersetzen und das Global Real Estate so erfolgreich für die Zukunft aufstellen.

«Das Generieren neuer Ideen ist generell von grosser Bedeutung. Studien belegen, dass Organisationen mit hoher Innovationskraft sowie effizienten, datengetriebenen und flexiblen Prozessen viel erfolgreicher am Markt agieren als ihre Wettbewerber.»

Sie erwähnten eingangs unseres Gesprächs die Weiterentwicklung der digitalen Unternehmensstrategie. Welchen Stellenwert genießt diese Aufgabe innerhalb Ihrer Tätigkeit?

Sie hat ganz klar oberste Priorität. Denn bevor man sich dem Initiieren spezifischer Projekte widmen kann, braucht man eine ganzheitliche Strategie. Diese muss mit klar aufeinander abgestimmten Bausteinen einen Plan verfolgen. Extrem wichtig ist mir in diesem Zusammenhang, dass die Digitalisierung kein reines IT-Thema ist, sondern bereichsübergreifend betrachtet wird und viele Dimensionen hat, angefangen beim Mindset und der Führungskultur, über eine klare Kundenzentrierung bis hin zur Innovationsfähigkeit und agilen Formen der Zusammenarbeit. Daher heisst es, Silos aufzubrechen – sowohl bei internen Prozessen als auch in der disziplinen- und unternehmensübergreifenden Zusammenarbeit. Erfolgskritisch ist zudem die Unterstützung seitens des Managements. Da dieses bei Credit Suisse Asset Management die Digitalisierungsstrategie aktiv unterstützt und mit entsprechenden Ressourcen und Handlungsoptionen versieht, werden die digitalen Bemühungen nachhaltig dazu beitragen, den zuvor angesprochenen Mehrwert für die verschiedenen Anspruchsgruppen zu erzielen.

Welche Initiativen könnten Teil einer solchen Digitalisierungsstrategie sein?

Zunächst muss ein Fundament für die Digitalisierung geschaffen werden – dies umfasst insbesondere eine integrierte, medienbruchfreie System- und Datenbankplattform, welche über alle relevanten Elemente der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette hinweg reicht und zukünftige Anforderungen flexibel berücksichtigen kann. Von zentraler Bedeutung ist auch ein robustes Unternehmensdatenmodell, um Daten und Dokumente bewusst und strukturiert zu verwalten und zu nutzen.

Auf dieser Basis sind die Möglichkeiten durch neue digitale Technologien wirklich mannigfaltig. In der Immobilienwirtschaft ergeben sich dabei einzigartige Möglichkeiten über die Verbindung der physischen Gebäudewelt und ihres digitalen Zwillings. Erlauben Sie mir bitte, in diesem Zusammenhang exemplarisch auf zwei Beispiele einzugehen. Eines davon ist das Thema künstliche Intelligenz.

Sie kommt hier und da schon heute erfolgreich zum Einsatz, so zum Beispiel beim Daten- und Vertragsmanagement. Das Potenzial der Technologie ist jedoch viel grösser und ich bin überzeugt, dass sie schon sehr bald bei der Analyse ganzer Portfolios Anwendung finden wird. Denn künstliche Intelligenz kann dabei helfen, Prozesse effizienter zu gestalten und grosse Mengen an Daten zu ordnen, um datenbasierte, risikominimierte Entscheidungen zu treffen.

Ein weiteres Beispiel ist das Internet der Dinge. Mit Hilfe von mit dem Internet verbundener Systeme und Sensoren lassen sich bspw. automatische Meldungen und daraus folgende Prozessketten über etwaige Schäden an gebäudetechnischen Anlagen auslösen – in Echtzeit und ohne, dass die Liegenschaft vor Ort untersucht werden müsste. Hierzu muss eine Immobilie selbstverständlich mit passenden Sensoren versehen sein und vorgenannte Systemlandschaft solche Prozessketten unterstützen. Insbesondere müssen auch alle Beteiligten entsprechend geschult werden. Daher ist es wichtig, entsprechende Überlegungen von Anfang an in die Entwicklung neuer Liegenschaftsprojekte, aber auch in die digitale Architektur des Global Real Estate mit einfließen zu lassen.

Welche Chancen ergeben sich aus solchen Ansätzen für das Global Real Estate?

Wie bereits erwähnt, hinkt die Immobilienwirtschaft hinsichtlich Digitalisierung im Vergleich mit anderen Branchen deutlich hinterher. Mit der Ausgangssituation, die ich hier vorgefunden habe, hat das Global Real Estate des Credit Suisse Asset Management beste Chancen, eine Vorreiterrolle auf dem Gebiet einzunehmen. Hierfür heisst es, zu handeln und in einem ersten Schritt die IST-Situation zu analysieren. Die Ergebnisse dieser Analyse werden die Basis für die Entwicklung unserer digitalen Strategie sowie deren konkreter Projektbausteine bilden.

Eine spannende Aufgabe.

Ja, definitiv. Daher freue ich mich sehr, diese gemeinsam mit den Kolleginnen und Kollegen anzugehen und hoffe, dazu beitragen zu können, das hervorragende Produktportfolio des Global Real Estate weiter aufzuwerten.

Inside



Expo Real 2018: Immobilienbranche im Zeichen der digitalen Transformation.

Die 21. Expo Real, Europas grösste internationale Fachmesse für Immobilien und Investitionen, stand dieses Jahr ganz im Zeichen der Digitalisierung und neuer Technologien. Das Stelldchein der internationalen Immobilienbranche vom 8. bis 10. Oktober 2018 auf dem Münchner Messeareal lockte die Rekordzahl von 44.500 Besuchern und Teilnehmern aus 72 Ländern an. Auch dieses Jahr wieder entwickelten sich am Stand des Global Real Estate von Credit Suisse Asset Management interessante Gespräche mit Immobilienmaklern, Asset Managern, Kreditgebern und Dienstleistern.

Die digitale Transformation hat auch die Immobilienwirtschaft erfasst. Neue Technologien beschleunigen das Innovationstempo in der Immobilienbranche rasant und verändern den Markt. Eine der Kernfragen, die an der Messe diskutiert wurde und auch das Messeprogramm durchzog, war: Wie lassen sich online und offline miteinander verbinden, wie kann die Branche die Potenziale von Building Information Modelling und dem Internet der Dinge bestmöglich ausschöpfen? Coworking,

Bildung von integrierten System- und Datenplattformen und Smart Buildings waren weitere Aspekte der digitalen Transformation, die auf grosses Interesse stiessen. Über 60 junge Technologiefirmen nutzten das Real Estate Innovation Forum als Schaufenster, um ihre Visionen und Lösungen für die Immobilienmärkte der Zukunft zu präsentieren.

Das Global Real Estate bleibt auch bei diesem Thema am Ball. Christoph Schumacher, Leiter Global Real Estate, und Gerald Kremer, Chief Digital Officer für das Global Real Estate, stellten an verschiedenen Paneldiskussionen die Digitalisierungsinitiativen des Global Real Estate vor.

Die Rekordzahl der Messeteilnehmer ist Ausdruck der aktuellen positiven Situation der Immobilienbranche in Deutschland und in Europa. Dementsprechend überwog der Optimismus der Teilnehmenden. In den meisten Städten Europas wird eine weitere positive Entwicklung der Fundamentaldaten erwartet, getragen von der Konjunktur und den immer noch sehr geringen Bauvolumen in den Büroimmobilienmärkten. Die grossen Herausforderungen im aktuellen Umfeld sind die bereits deutlich gesunkenen Renditeniveaus und die weiterhin hohe Nachfrage nach Investitionsobjekten. Dies führt zu kompetitiven Bieterwettbewerben. Disziplin ist gefragt in einem solchen Umfeld, da der bereits deutliche Zinsanstieg verdeutlicht, dass auch in Europa die Zinsen nicht ewig tief bleiben werden.

Der älteste Immobilienfonds der Schweiz wird 80.

1938 – Der Fonds Série Immobilier D kauft seine ersten Immobilien. Darunter fünf Gebäude an Toplagen in Zürich. Was dies mit dem CS REF Siat und Global Real Estate zu tun hat? Der Série Immobilier D ist der Vorgängerfonds des heutigen CS REF Siat. Dieser Fonds wird immer noch vom Global Real Estate gemanagt und die fünf Gebäude sind immer noch im Portfolio des Fonds, der im Jahr 2018 seinen achtzigsten Geburtstag feiert.

Er ist der älteste Immobilienfonds der Schweiz und damit eine Erfolgsgeschichte. Zu den ersten Gebäuden sind mittlerweile rund 165 weitere Immobilien hinzugekommen. Der Fonds ist börsenkotiert und gehört mit einem Verkehrswert von CHF 2,83 Mia. zu den drei grössten Immobilienfonds der Schweiz. Er steht für Kontinuität und für eine gekonnte Auswahl bei den Liegenschaften. So hat sich der Verkehrswert einiger der im Jahr 1938 erworbenen Immobilien bis zu versechsfacht. Ein stolzer Leistungsausweis.

Der CS REF Siat fokussiert sich auf Wohnimmobilien, wobei heute rund 25 % der Erträge von Gewerbeliegenschaften stammen. Er zeichnet sich durch ein ertragsstarkes Portfolio, eine konstante und hohe Ausschüttung, ein hohes Agio und tiefe Leerstände aus. Die aktuell vom Fonds gehaltenen Immobilien verteilen sich über die ganze Schweiz. Derzeit verfügt der Fonds in seinem Bestand über vier Neubau- sowie zahlreiche Sanierungsprojekte. Der Fokus des Fonds liegt auch weiterhin auf der Ergänzung des Portfolios mit attraktiven Bestandsliegenschaften und Neubauprojekten sowie der Optimierung des Bestands durch Sanierungen.



Abbildung: Seit Anfang an dabei: Das Gebäude an der Baurstrasse in Zürich gehört seit 80 Jahren zum Immobilienportfolio des ältesten Immobilienfonds der Schweiz.

Abbildung: Die neue Besitzerstruktur ebnet den Weg für eine positive Weiterentwicklung von Sihlcity.



Sihlcity gehört nun ganz ins Immobilienportfolio des Credit Suisse Asset Management.

Seit der Planung und dem Spatenstich zeigt sich Credit Suisse Asset Management Global Real Estate verantwortlich für Sihlcity und ist über mehrere Anlagegefässe Miteigentümerin des Urban Entertainment Center. Dieser moderne, multifunktionale Gebäudekomplex bietet alles, was das Leben in der modernen Stadt ausmacht. Dazu gehören Wohnen, Hotellerie, Kino und Partylokal, ein vielfältiges Gastroangebot sowie Büro- und Verkaufsflächen. Zudem finden regelmässig öffentliche Anlässe, Märkte oder Festivals statt.

Im Oktober 2018 haben der CS 1a Immo PK und der CS REF Interwiss von Swiss Prime Site in einem Tauschgeschäft sämtliche restlichen Anteile an Sihlcity übernommen. Diese Fonds haben im Rahmen des Tauschgeschäfts zwei Liegenschaften in Zürich und eine in Worblaufen bei Bern an Swiss Prime Site abgegeben.

Somit sind fünf Immobilienanlagegefässe des Global Real Estate alleinige Eigentümer des Urban Entertainment Centers. Das Global Real Estate kann so die Entwicklung von Sihlcity autonom vorantreiben, um dessen Charakter als eigenständiges kleines Quartier in Zürich zu fördern und dessen Wert als attraktive Anlage in verschiedenen Immobilienfonds zu steigern.

Erfolgreiche Transaktionen

In 2018 konnten wir eine Reihe von bedeutenden Transaktionen realisieren, die wir hier auszugsweise präsentieren.

Akquisitionen

St. Gallen, Schweiz, Favrestrasse 17+19 (CS REF LivingPlus)

Der Erwerb der beiden im Jahr 2017 erbauten Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 28 Mietwohnungen an attraktiver Wohnlage ergänzt das bestehende Portfolio optimal.

London, UK, Monument Building, Monument Street 11–19 (CS REF International)

Die hochwertige zehnstöckige Liegenschaft im Zentrum Londons ist an mehrere bonitätsstarke Unternehmen aus verschiedenen Branchen vermietet.

Düsseldorf, Deutschland, Am Seestern 24 (CSA RE Germany)

Die Büroliegenschaft The Frame, die dank ihrer attraktiven Lage im Seestern-Quartier gegenüber dem Düsseldorfer Stadtzentrum beste Rahmenbedingungen für attraktives Arbeiten bietet, konnte mit einem bestehenden, 11-jährigen Mietvertrag erworben werden.

Ötigheim, Deutschland (CSA RE Germany)

Der Kauf einer Logistikimmobilie in Baden-Württemberg mit langfristig gebundenem und namhaften Mieter bedient die hohe Nachfrage nach logistischen Leistungen aus den Branchen Versorgung und Industrie.

Wellington, Neuseeland, HSBC Tower, 195 Lambton Quay (CS REF International)

Das architektonische Wahrzeichen der Hauptstadt Neuseelands mit seinen 26 Stockwerken ist ein hochspezialisiertes Gebäude der Klasse A.

Sales

Sydney, Australien, 52 Goulburn Street 52 (CS REF International)

Die Liegenschaft konnte zum bestmöglichen Zeitpunkt erfolgreich verkauft werden. Ein wichtiger Grund für die Transaktion: Die Reduktion von Miteigentum.

Bern, Spitalgasse 27 (CSA RE Switzerland)

Die Liegenschaft an bester Lage in der Innenstadt Bern konnte zu einer äusserst attraktiven Rendite nach intensiven Verhandlungen verkauft werden.

Kontakt

Adresse

Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG
Sihlcity – Kalandergasse 4, 8045 Zürich, Schweiz

E-Mail

info.realestate@credit-suisse.com

Abonnemente

Für An- und Abmeldungen oder wenn Sie
Novum in Zukunft lieber als E-Paper lesen möchten:

credit-suisse.com/novum

Newsletteranmeldung

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 alles
schnell und kostenlos direkt in Ihrer Mailbox.

credit-suisse.com/am/subscribe

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

Gabriele Rosenbusch
Caroline Stössel
Communication Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG

Konzeption und Realisation

advertising, art & ideas ltd., adart.ch

Redaktion und Korrektorat

open up AG, open-up.ch

Übersetzung und Korrektorat

Text Control AG, textcontrol.ch

Jahrgang

6. 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: © Kuster Frey Fotografie;

Seite 2: © Kuster Frey Fotografie;

Editorial: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie;

Inhalt: Getty Images International;

Nachhaltige Lösungen: Getty Images International;

Nachhaltige Meilensteine: Ralph Bensberg,

Studio für Fotografie; Twist Again, Bern Wankdorf;

Losinger Marazzi AG;

Nachhaltige Lösungen: © Anu Fine Art Photography;

CS REF Green Property: pixair.ch;

CSA RES: © Kuster Frey Fotografie

Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG
Global Real Estate
Sihlcity – Kalandergasse 4
8045 Zürich
[credit-suisse.com/ch/realestate](https://www.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 Anlagerichtlinien sowie der jeweils aktuelle Jahresbericht bzw. die Factsheets können bei der Credit Suisse Anlagestiftung kostenlos bezogen werden. Als direkte Anleger sind nur in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen zugelassen.

Credit Suisse (Lux) European Climate Value Property Fund: 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.

Reale Werte. Für die Zukunft.



Seit Oktober 2018 ist Sihlcity in Zürich vollständig im Besitz von Immobilienanlagegefässen des Credit Suisse Asset Management. Ressourceneffizienz und Zukunftsvisionen machen das Urban Entertainment Center zum nachhaltig attraktiven Investitionsobjekt. Dank solchen Objekten vertrauen Investoren seit 1938 in die profunde Expertise des Global Real Estate und investieren in die breit diversifizierte Angebotspalette.

credit-suisse.com/ch/realestate