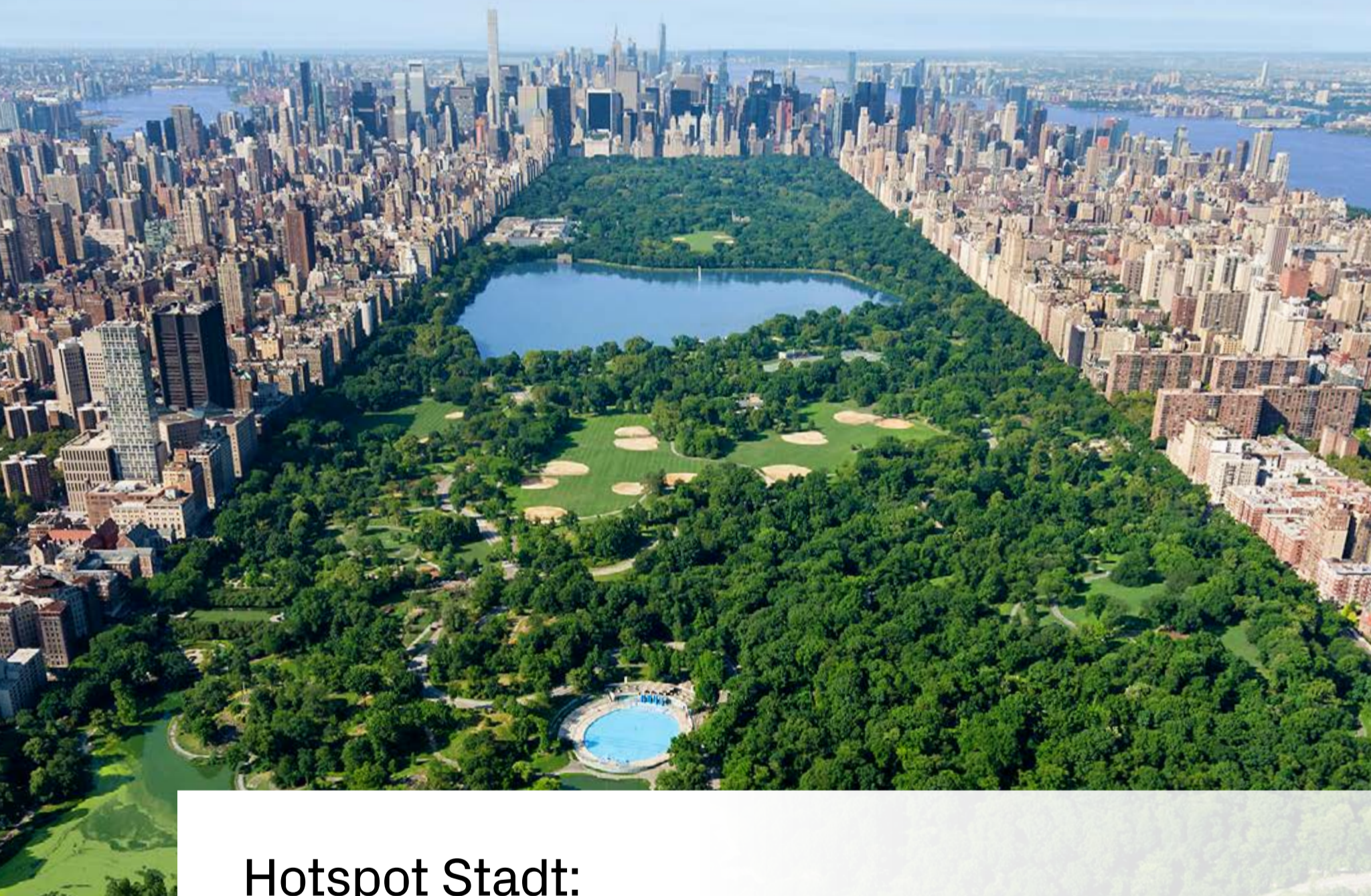


# Novum



## Hotspot Stadt: die Kunst der urbanen Verdichtung

### Urbanisierung

Chance und Herausforderung.

[Zum Artikel](#)

### Verdichtetes Bauen

Menschen wollen in der Stadt wohnen. Wichtig ist, wie weit und wie verdichtet wird.

[Zum Artikel](#)

### Prestigeobjekt in München

Elementum – Büro Zukunft im Bahnhofsviertel.

[Zum Artikel](#)

02/2020

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







*Abbildung:* Satellitenaufnahme von New York City. In der grössten Stadt der USA leben rund 8,4 Millionen Menschen. Gut sichtbar ist in der Bildmitte links der Central Park. Er ist eine Oase der Erholung und die «grüne Lunge» der Megacity. Mit einer Länge von vier Kilometern zählt er zu den grössten städtischen Parkanlagen der Welt.



# Im Bann der Städte – Wohnen, Wohlstand, Wohlfühlort



## Raymond Rüttimann

Leiter Global Real Estate

Liebe Leserinnen und Leser

Seit jeher zieht es Menschen in die Städte, die Arbeit, Abwechslung und Austausch versprechen. 55 % der Weltbevölkerung leben in Städten, bis im Jahr 2050 gehen die Vereinten Nationen von bis zu 70 % aus.

Ursprünglich sind Städte entstanden, weil Menschen in Ballungsräumen Arbeit und eine höhere Lebensqualität suchten. Die teils rasant steigenden Einwohnerzahlen stellen die Städte jedoch vor Herausforderungen: Die Infrastruktur gelangt an ihre Grenzen, der verfügbare Raum nimmt ab und Grünflächen werden wichtiger denn je. Städte müssen trotz oder insbesondere wegen des Urbanisierungsdrucks weiterhin lebenswert und attraktiv sein.

Eine moderne Stadt bietet gemeinschaftliche Plätze und Erholungsmöglichkeiten in Gehdistanz. Urbanisierung ist viel umfassender als das blosse Nebeneinanderreihen von Siedlungen für die modernen Nomaden. Für lebenswerte Städte gilt es, die Wohnräume, die sozialen und wirtschaftlichen Bedürfnisse und die Stadt insgesamt aufeinander abzustimmen und aktiv zu planen. Im Wissen, dass jeder Bau auch ein Stadtbaustein ist.

Gleichzeitig müssen zukunftsfähige Immobilien flexibel und adaptionsfähig sein. Die Ansprüche an die Immobilien verändern sich – sei dies aufgrund von neuen Wohn- und Lebensformen, des nun breit akzeptierten Homeoffice-Arbeitsmodells oder des sich durch die Digitalisierung wandelnden Detailhandels. Gleichzeitig prägt die COVID-19-Pandemie unser Zusammenleben stark und die Gesellschaft verlangt Begegnungsorte und Erholungsmöglichkeiten.

Diese Ausgabe von Novum betrachtet das Thema Urbanisierung aus verschiedenen Perspektiven, beleuchtet Visionen und Ideen von Stadtplanern, Architekten und Soziologen, wirft einen Blick auf die historische Entwicklung und wagt eine Skizze der Stadt von morgen. Zudem stellen wir Ihnen Projekte von Global Real Estate vor, welche die künftigen Anforderungen bereits einbeziehen.

Ich wünsche Ihnen eine spannende Lektüre.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'R. Rüttimann', written in a cursive style.

Raymond Rüttimann



## Urbanisierung: Chance und Herausforderung

Trotz Bevölkerungswachstum und baulicher Verdichtung attraktiv bleiben: An die lebenswerte Stadt werden verschiedene Anforderungen gestellt. Städteplaner, Architekten, Soziologen und Bauherren tragen alle ihren Teil zur optimalen Stadt bei, um den Bedürfnissen von Gesellschaft und Wirtschaft zu entsprechen.

[Zum Artikel](#)



## Urbanität lässt sich attraktiv gestalten

Verdichtete Stadtzentren bieten eine hohe Lebensqualität. Plätze als Begegnungsorte lohnen sich auch ökonomisch, denn sie werten das Quartier massgeblich auf, sagt Prof. Dr. Vittorio Magnago Lampugnani, emeritierter Professor an der ETH Zürich, im Interview.

[Zum Artikel](#)

## Grüne Lunge im Innenhof

Mehr als ein Arbeitsort. Der neue Bürokomplex Elementum setzt neue Massstäbe und wertet Münchens Stadtzentrum nachhaltig auf.

[Zum Artikel](#)



## Verantwortung in COVID-19-Zeiten

In ausserordentlichen Situationen ist soziale und wirtschaftspolitische Verantwortung gefragt. Wie Global Real Estate von Credit Suisse Asset Management diese wahrgenommen hat, erläutert Silvio Preisig, Leiter Asset Management Global Real Estate.

[Zum Artikel](#)

## Urbanisierung

Die Stadt der Zukunft: Wachstum und Lebensqualität im Einklang.

[Zum Artikel](#)

## Intelligente Stadtkonzepte

Interview mit Prof. Dr. Vittorio Magnago Lampugnani, emeritierter Professor an der ETH Zürich.

[Zum Artikel](#)

## Städtebau 2.0

Neue Wohnformen für die Bedürfnisse der Zukunft.

[Zum Artikel](#)

## Facts & Figures

Globale Städtelandschaft in der Infografik.

[Zum Artikel](#)

## Real Estate Data Science

Daten gewinnen an Bedeutung.

[Zum Artikel](#)

## Solidarisch in COVID-19-Zeiten

Interview mit Silvio Preisig, Leiter Asset Management Global Real Estate.

[Zum Artikel](#)

## Immobilienanlageprodukte

### Für qualifizierte Anleger\*:

#### MEG Sihlcity

Entwicklung des Zürcher Urban Entertainment Center Sihlcity im Zeitraffer.

[Zum Artikel](#)

#### Credit Suisse 1a Immo PK\*\*

Historisches Industrieareal in Zug wird urbanes Trendquartier.

[Zum Artikel](#)

#### CSA Real Estate Switzerland

Minergie-zertifiziertes Neubauprojekt im neuen Stadtzentrum von Sion.

[Zum Artikel](#)

#### Credit Suisse Real Estate Fund International

Erfolgreiches Liegenschaftsmanagement.

[Zum Artikel](#)

#### CSA 2 Multi-Manager Real Estate Global

Spanien: stadtnahe Logistikimmobilien für die letzte Meile.

[Zum Artikel](#)

#### Elementum

Münchener Büroquartier als attraktiver, urbaner Begegnungsort.

[Zum Artikel](#)

### Für private und qualifizierte Anleger:

#### MEG Tivoli Garten

Tivoli Garten Spreitenbach – konsequent nachhaltig und mit eigener Bahnstation erschlossen.

[Zum Artikel](#)

## Produktübersicht

[Unsere Immobilienanlageprodukte](#)

### Inside

[Zum Artikel](#)

[Kontakt/Impressum](#)

[Disclaimer](#)

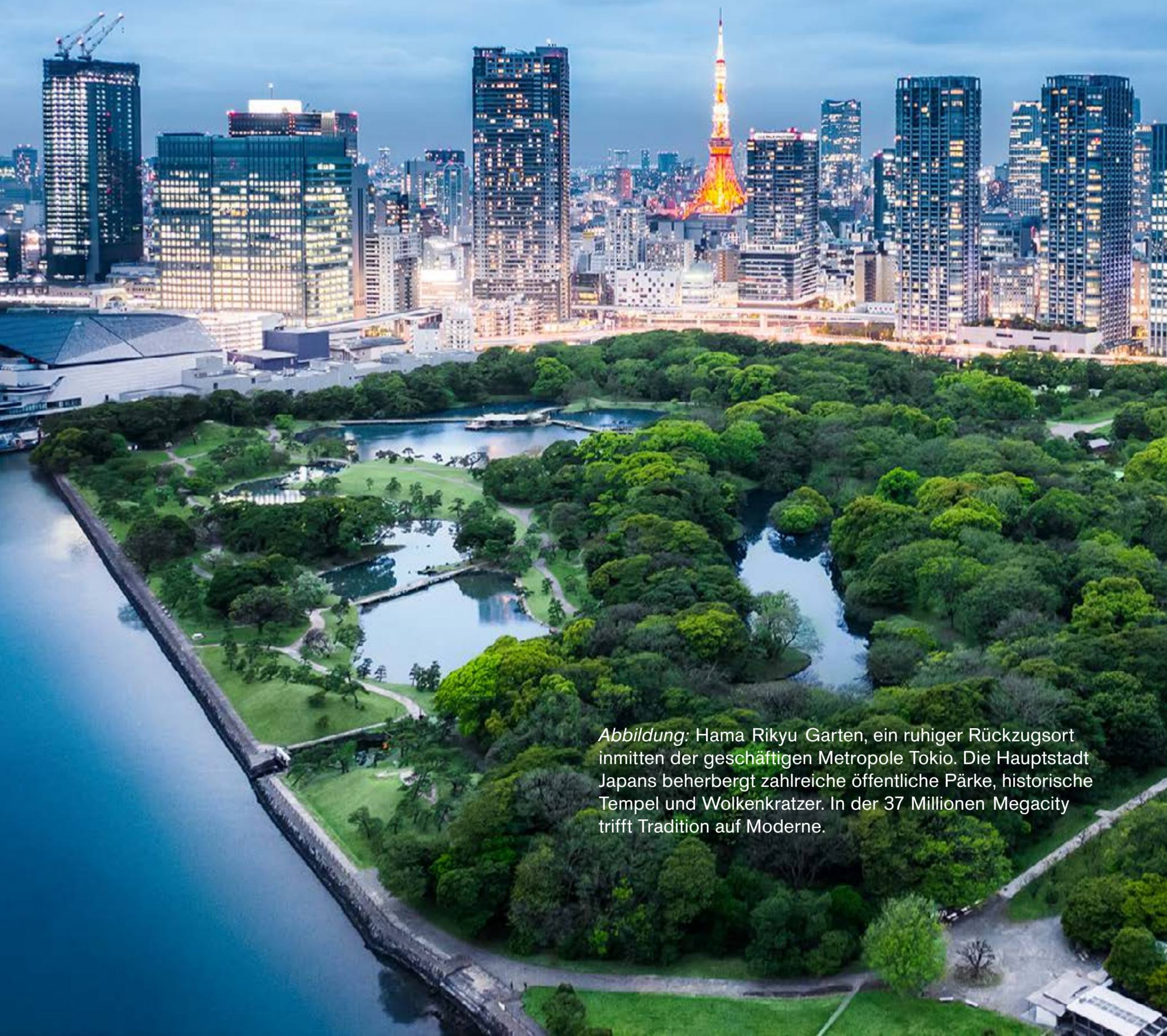
\* Diese Artikel richten sich ausschliesslich an qualifizierte Anleger gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG). Die in diesen Artikeln erwähnten Anlageprodukte können nur von qualifizierten Anlegern erworben werden. Credit Suisse Asset Management hat keine Absicht, diese Produkte bei nicht qualifizierten Anlegern zu bewerben. Zeichnungen von nicht-qualifizierten Anlegern werden nicht akzeptiert.

\*\* Der Anlegerkreis ist auf steuerbefreite inländische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie auf steuerbefreite inländische Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen beschränkt.

Der Disclaimer am Ende dieses Magazins gilt für sämtliche Seiten des Dokuments.



# Urbanisierung



*Abbildung:* Hama Rikyu Garten, ein ruhiger Rückzugsort inmitten der geschäftigen Metropole Tokio. Die Hauptstadt Japans beherbergt zahlreiche öffentliche Parks, historische Tempel und Wolkenkratzer. In der 37 Millionen Megacity trifft Tradition auf Moderne.



# Wachstum und Lebensqualität im Einklang

In den kommenden Jahren überschreitet die Weltbevölkerung die Acht-Milliarden-Marke. Auch die Schweiz wächst: In 20 Jahren leben hier geschätzte zehn Millionen Menschen. Viele davon zieht es in die Städte. Wie können diese auch weiterhin lebenswert bleiben? Visionen von Stadtplanern dafür gibt es genug.

Zürich-West war bis weit ins 19. Jahrhundert von der Landwirtschaft geprägt und fast unbesiedelt. Mit ihrer Integration in die Stadt Zürich im Jahr 1893 wandelte sich die Gemeinde Aussersihl zum Industriequartier mit rauchenden und stinkenden Kaminen. Hundert Jahre später verschwand die Industrie und die Menschen kamen. Ab den 1980er-Jahren wurde das Quartier ein dicht bebauter Trendstadtteil mit Wohn- und Bürohochhäusern sowie Kultur.

Die Entwicklung des heutigen Zürcher Kreises 5 steht exemplarisch für eine typische Stadtentwicklung. Urbanisierung wird diese Art der Ausbreitung und Veränderung städtischer Lebensformen genannt. Der Trend ist auch in der Schweiz erkennbar. Die Schweizer Bevölkerung wächst stetig. Im Jahr 2040 soll die Zehn-Millionen-Bevölkerung Realität sein.<sup>1</sup> Ein Grossteil davon wird in Städten oder im städtischen Umfeld leben. Bereits 2018 wohnten 84,8 % der Schweizer Bevölkerung in städtischen Gebieten.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/710883/umfrage/bevoelkerungsprognose-fuer-die-schweiz>  
Alle weiteren Textquellen sind im Quellenverzeichnis.

## **Urbanisierung verlangsamt sich in Industrieländern**

In den meisten entwickelten Ländern, so auch in der Schweiz, ist die Urbanisierung weit fortgeschritten. Aufgrund dieser Tatsache und aufgrund der Auswirkungen von COVID-19 auf die Lebens- und Arbeitsformen wird zwar immer wieder das Ende der Urbanisierung postuliert, doch Experten gehen nicht davon aus, dass dies der Fall sein wird.<sup>3</sup>

Eher im Gegenteil: Global nimmt die Urbanisierung weiter zu. Während 2019 56 % der Weltbevölkerung in Städten lebten, sollen es gemäss Weltbank<sup>4</sup> 2050 fast 70 % sein. Dies trifft insbesondere auf zahlreiche Schwellen- und Entwicklungsländer zu, bei denen die Urbanisierung auf Hochtouren läuft. In der Schweiz und in den Industrieländern setzt sich die Urbanisierung ebenfalls fort, jedoch in gemächlicherem Tempo und mit anderen Ausprägungen.

Grösster Treiber der globalen Urbanisierung ist die Migration. In der globalisierten Welt verlagern zahlreiche Unternehmen ihre Fabriken nach Afrika und Asien, insbesondere nach China. In der Hoffnung auf Arbeit und Wohlstand zieht es jedes Jahr Millionen von Menschen in die dortigen Städte. So ist es nicht verwunderlich, dass der Grossteil der weltweiten Megastädte mit über zehn Millionen Einwohnern<sup>5</sup> sich in diesen Ländern befindet.

Unter dem Druck der Zuwanderung erfolgt das Städtewachstum in den Entwicklungs- und Schwellenländern meist unkontrolliert. Dies dürfte sich im Zuge der fortschreitenden Industrialisierung auch noch einige Jahrzehnte fortsetzen. Da die Infrastrukturen in diesen Ländern nicht mit der Bevölkerungszunahme Schritt halten, bleiben die Lebensverhältnisse für Hunderte Millionen Menschen weiterhin prekär.

In Europa kennt man diese Situation aus der Vergangenheit: Ab Mitte des 19. Jahrhunderts strömten die Arbeiter in die Städte, wo die Industrie Arbeit versprach. In der Folge erlebten diese Städte einen Wachstumsschub.

Als Reaktion auf die prekären Wohn- und Lebensverhältnisse gedieh gegen Ende des 19. Jahrhunderts das Konzept der Gartenstadt, das die Trennung von Arbeit auf der einen sowie Wohnen und Freizeit auf der anderen Seite vorantrieb. Auch in der Schweiz gibt es zahlreiche Beispiele von Gartenstädten, die als Folge dieser Entwicklung entstanden sind. So wurde im Jahr 1911 mit der Schorensiedlung in St. Gallen die erste Gartenstadt der Schweiz gebaut. Und im Jahr 1925 entstand die bekannte Gartenstadtsiedlung Friesenberg am Zürcher Stadtrand.

In der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts setzte im Zuge der Hochkonjunktur der 60er-Jahre ein Wachstum der Städte und Agglomerationen ein. Diese Entwicklung stellte die Raumplanung vor grosse Herausforderungen und führte 1979 zum Erlass des ersten Raumplanungsgesetzes. Dieses hatte zum Ziel, sowohl eine geordnete Besiedelung des Landes als auch den haushälterischen Umgang mit der Ressource Boden sicherzustellen.



Mit der zunehmenden Deindustrialisierung der Städte und dem durch die Immigration bedingten starken Bevölkerungswachstum seit der Jahrtausendwende fallen neue Ideen für die Stadtentwicklung auf fruchtbaren Boden. Städte müssen sich verändern, damit sich die Menschen darin wohlfühlen. Stadtplaner auf der ganzen Welt nahmen sich dieser Herausforderungen an und entwickelten neue Konzepte und Visionen für die Stadt der Zukunft. Diese steht für die Vereinbarkeit von Mensch und Natur und soll die grosse Stärke des städtischen Lebens – die Nähe von Wohnen, Arbeiten, Kultur und Begegnung – besser zur Geltung bringen.

### **Postindustrielle Stadt für die Menschen**

Ein mehrfach ausgezeichnete Städteplaner ist der dänische Architekt Jan Gehl. Bei seinen Stadtentwicklungen berücksichtigt er insbesondere die Bedürfnisse von Fussgängern, Radfahrern, Senioren und Familien. Sein Credo: Die Lebensqualität in der Stadt soll durch eine optimierte, städtebauliche Infrastruktur erhöht werden. Dabei geht es ihm nicht um die Gebäude an und für sich, sondern um die Räume dazwischen. Dort bewegen sich die Menschen und erfahren Lebensqualität.

Nach diesem Prinzip baute Gehl seine Heimatstadt Kopenhagen um, die seither regelmässig in den Rankings der beliebtesten Städte ganz oben auftaucht.

Die lebenswerte Stadt zeichnet sich laut Jan Gehl vor allem durch öffentliche Treffpunkte aus. Es handelt sich dabei um autofreie Plätze, auf denen Sitzbänke, Brunnen und Strassencafés vorhanden sind. Diese Plätze müssen zudem vor Verkehr, Wind und Wetter Schutz bieten. Eine Studie von Gehl-Architekten<sup>6</sup> zeigt auf, dass solche Städte während der COVID-19-Pandemie geradezu magnetisch auf die Menschen wirkten. Mehr solche Stadtoasen bedeuten zwangsläufig, dass Autos den Velos weichen müssen und in den urbanen Zentren mehr in den öffentlichen Verkehr investiert werden muss.

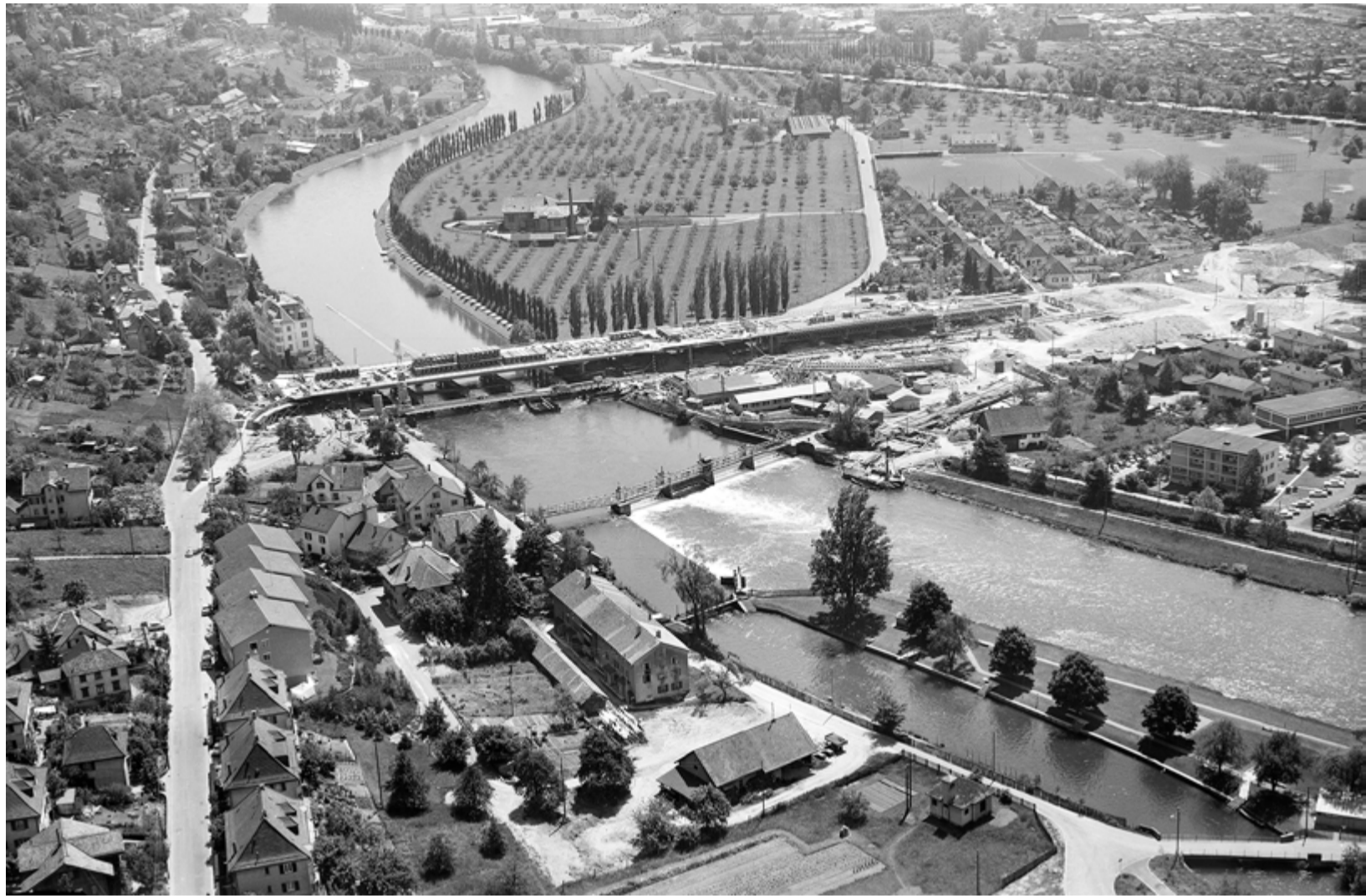
Die Transformation zur Stadt der Zukunft geht einher mit neuen Technologien und Umnutzungen. Eine Umfrage des Leibniz-Zentrums für Europäische Wirtschaftsforschung<sup>7</sup> erwartet, dass zukünftig über 20 % der Beschäftigten regelmässig im Homeoffice arbeiten. Setzt sich dieser Trend fort, könnten hybride Bauten, die als Wohnung, aber auch als Arbeitsplatz nutzbar sind, einen Aufschwung erleben. Ebenfalls ist absehbar, dass Büroflächen in Wohnraum oder andere Nutzflächen umgewandelt werden. Schliesslich ist auch die Entwicklung hin zu weniger motorisiertem Individualverkehr erkennbar, was in den Städten mehr Platz für Fussgängerzonen oder für ausladende Terrassen von Gastronomiebetrieben schafft.





*Abbildungen:* Blick auf die Sheikh-Zayed-Strasse: Wo 1990 primär Wüste das Stadtbild prägte, ragen heute moderne Wolkenkratzer in den Himmel. Dubai entwickelte sich innert weniger Jahrzehnte vom Fischerdorf zur globalen Metropole.





*Abbildungen:* Vorstadtdylle der 60er-Jahre in Zürich. Die Urbanisierung kündigt sich damals mit dem Bau der Europabrücke an.





*Abbildungen:* Die Hauptgeschäftsstrasse im Stadtteil Ginza (Tokio), dem Einkaufs- und Vergnügungsviertel, 1939 und heute. Die bauliche Verdichtung der Megacity Tokio fand insbesondere vertikal statt.



### **Paris: die «15-Minuten-Stadt»**

Zahlreiche dieser Entwicklungen sind heute in vielen westlichen Städten bereits sichtbar. Es gibt aber auch Visionen, die weit darüber hinausgehen. Eine solche ist das Prinzip der «15-Minuten-Stadt». Dabei sollen Wohnviertel, Büros, Einkaufsmeilen, Schulen, Arztpraxen und Theater in Zukunft näher zusammenrücken, denn die Stadt soll alle urbanen Bedürfnisse nahe beieinander abdecken. Hinter dieser Vision steckt Carlos Moreno, Spezialist für Smart Cities an der Pariser Sorbonne-Universität.<sup>8</sup> Sein Ansatz will die urbanen Räume so verändern, dass jeder in seinem Quartier zu Fuss oder mit dem Velo innert einer Viertelstunde alles erreicht, was er zum Leben braucht.

Die «15-Minuten-Stadt» ist eine Blaupause für eine optimierte, städtische Organisation. Wenn die Bewohner alles, was sie brauchen, im 15-Minuten-Radius erreichen können, verringert sich der Verkehr.

Und wenn die Menschen ihre Stadt wieder zu Fuss oder mit dem Rad entdecken, profitieren Einzelhandel und Gastronomie. Da die «15-Minuten-Stadt» gleichzeitig die Nutzung von Gebäuden zum Wohnen und Arbeiten umfasst, reduziert dies die Zeit fürs Pendeln. Doch Carlos Moreno geht noch weiter: Zum Beispiel kann er sich die Mehrfachnutzung von Gebäuden vorstellen. So könnten Schulen deshalb künftig an Wochenenden auch für andere Aktivitäten nutzbar sein.

Mit seiner Vision überzeugte Carlos Moreno die Pariser Bürgermeisterin Anne Hidalgo. Sie setzt auf die radikale Umsetzung des städteplanerischen Ansatzes. Paris ist auf dem Weg zur Velostadt. Bis 2024 sollen alle Pariser Strassen fahrradfreundlich sein. 72 % der öffentlichen Parkplätze, rund 60'000 an der Zahl, sollen mit der Begründung verschwinden, dass heute zwei Drittel der Einwohner über gar kein Auto verfügten. Die sogenannte ökologische Transformation in Paris soll die Luftqualität verbessern und die Lebensqualität der Bewohner erhöhen.

### **Realisierbare Visionen oder Utopien?**

Ein Patentrezept für die Neuerfindung und Neuordnung der Stadt gibt es nicht. Viele Visionen der Stadt der Zukunft, die euphorisch in der Öffentlichkeit aufgenommen werden, steht der Lackmустest noch bevor. Die teilweise utopischen Stadtvisionen sind vor allem auch als Denkanstösse aufzufassen, die eine Richtung aufzeigen sollen. Denn: Radikale Umgestaltungen von Städten sind kurzfristig kaum realisierbar.

Die Schweizer Soziologin Dr. Joëlle Zimmerli beispielsweise zweifelt daran, dass die «15-Minuten-Stadt» in ihrer Radikalität realisiert wird. Sie stellt insbesondere den autofreien Ansatz infrage. «Belebung entsteht auch durch Mobilität. Nicht alle können mit dem Fahrrad einkaufen fahren, und Geschäfte und Gastronomie müssen beliefert werden.»

Deshalb liegt die Zukunft der westlichen Städte heute vor allem in ihrer Erneuerung von innen heraus. Es geht dabei um die stetige Optimierung der bestehenden Strukturen. Wie unsere Städte in 50 Jahren aussehen werden, wissen wir nicht. Aber wer hätte schliesslich zu Beginn des 20. Jahrhunderts unsere heutige Welt für möglich gehalten?



# «Kurze Wege machen Städte attraktiv»

## Im Gespräch mit Dr. Joëlle Zimmerli

Soziologin und Planerin

Die Soziologin Dr. Joëlle Zimmerli kennt aufgrund ihrer Bevölkerungsbefragungen die Bedürfnisse der Schweizer Städter. Sie weiss: Die Nähe zur Natur macht eine Stadt attraktiv.

### **Wie wollen Herr und Frau Schweizer wohnen?**

*Joëlle Zimmerli:* Schweizer lieben die Agglomeration. Sie sind keine ausgeprägten Städter. Selbst unter den Stadtbewohnern zählt nur ein Viertel zu den eingefleischten Städtern, die mitten in der Stadt leben wollen. Die Hälfte wohnt gerne in der Stadt, aber am liebsten dort, wo es grün und ruhig ist.

### **Was macht Schweizer Städte heute attraktiv?**

Attraktiv machen unsere Städte die kurzen Wege. Selbst aus dem Zentrum sind wir in wenigen Minuten im Grünen. Eine Stadt, die ihren Bewohnern in kurzer Distanz Erholungsmöglichkeiten zugänglich macht, wird als lebenswert wahrgenommen. Das ist etwas, was auch Millionenstädte bieten sollten – aber häufig nicht können.





### **Wo liegen die Schweizer «Städte der Zukunft»?**

Es sind die übersichtlichen, mittelgrossen Städte wie etwa Baden, Aarau und Solothurn. Hier findet man alle städtischen Qualitäten: Kultur, Einkauf, Gastronomie. Zudem sind die Wege in die Natur kurz und häufig kennt man sich.

### **Wie wirkt sich Homeoffice auf die Immobilienstandorte aus?**

Homeoffice ist interessant für Firmen, die an weniger zentralen Standorten ansässig sind. Wenn sich Mitarbeitende dank Homeoffice zwei Tage in der Woche eine längere Anreise sparen können, werden Firmen attraktiver für Fachkräfte, die sonst nicht an einem solchen Standort arbeiten würden.

### **Welche Rolle spielt Mobilität für Immobilienstandorte?**

In der Schweiz lebt man gerne zentral und gut erschlossen – sei es durch ÖV oder motorisierten Individualverkehr. Mobilität wird immer wichtiger. Dafür verzichten die Schweizer vermehrt auf ein eigenes Einfamilienhaus. Interessant sind deshalb Immobilienprojekte an gut erschlossenen Lagen, die Einfamilienhausqualitäten in verdichteten Überbauungen bieten.

## **Dr. Joëlle Zimmerli**

Dr. Joëlle Zimmerli untersucht, welche Anforderungen an die Areal-, Stadt- und Regionalentwicklung gestellt werden. Sie zeigt auf, wie Räume und Plätze aus Nutzersicht gestaltet werden sollen. Bei ihrer Arbeit stützt sich die Wissenschaftlerin auf die Methoden der empirischen Sozialforschung.



# «Urbanität können wir nicht planen. Sie stellt sich ein.»

Im Gespräch mit  
**Prof. Dr. Vittorio Magnago Lampugnani**

Architekt und emeritierter Professor für Geschichte  
des Städtebaus, ETH Zürich





**Herr Lampugnani, seit über zehn Jahren treten Sie für eine Verdichtung unserer Städte ein. Nun wird diese Verdichtung tatsächlich vollzogen, auch und insbesondere in der Schweiz im Rahmen des neuen Raumplanungs-gesetzes. Sind Sie zufrieden?**

*Vittorio Magnago Lampugnani:* Nicht besonders. Verdichtung wird vielerorts als Alibi missbraucht, um auf ungeeigneten, belasteten Restgrundstücken zu bauen. Es gibt Exzesse von aufgetürmten Riesengebäuden zu städtebaulich unmotivierten Hochhäusern. Und mit wenigen Ausnahmen wird nicht in der Stadt, sondern in der Peripherie verdichtet, also genau dort, wo man Verdichtung am wenigsten braucht.

**Warum braucht es dort keine Verdichtung?**

Weil wir den ohnehin schon zu grossen suburbanen Raum nicht noch mehr ausdehnen dürfen. Und weil die Menschen nicht weiterhin genötigt werden sollten, dort zu wohnen, wo sie eigentlich nicht wohnen wollen.

**Wo wollen sie denn wohnen?**

In der Stadt. Dort, wo sie die besten Infrastrukturen haben, die besten Geschäfte, das beste kulturelle Angebot. Und die besten Arbeitsplätze. Zu denen sie zu Fuss laufen oder mit dem Fahrrad oder Trottinett fahren können, sodass sie also nicht auf ein Pendlerdasein angewiesen sind.

**Möchten das wirklich alle?**

Nein, natürlich nicht. Gewiss gibt es Menschen, die ein Haus im Grünen vorziehen und bereit sind, dafür jeden Tag anderthalb Stunden in der S-Bahn oder im Auto zu sitzen. Aber viele, ich vermute die meisten, tun es, weil sie keine Wahl haben. Weil sie im Stadtzentrum keine Wohnung finden oder weil sie das, was sie finden, nicht bezahlen können.

**Aber wenn die Städte verdichtet werden: Werden sie dann nicht unwirtlich und unattraktiv?**

Finden Sie das historische Zentrum von Rom unwirtlich und unattraktiv? Es ist zwei- bis dreimal so dicht wie Zürich in den relativ dichten Kreisen 5 oder 6. Und das, obwohl es ein erstaunlich feinmaschiges Netz von Strassen und Plätzen aufweist, die souverän die kompakte Hausmasse kompensieren. Zürich ist nicht Rom und soll auch nicht so werden; Genf und Basel auch nicht. Aber was ich sagen will: Verdichtung per se ist nicht negativ. Es hängt davon ab, wie weit und wie man verdichtet.

**Wie sollte man Ihrer Meinung nach verdichten?**

Es gibt keine Rezepte. Aber es gibt Beispiele. Während unserer Recherchen und Analysen haben wir festgestellt, dass Zürcher Quartiere wie jenes um den Idaplatz, aber auch jenes im ersten Abschnitt der Scheuchzerstrasse ausgesprochen intensiv bebaut sind.



«Verdichtung per se ist nicht negativ. Es hängt davon ab, wieweit und wie man verdichtet.»

Das hat uns erstaunt, denn es gibt dort schöne begrünte Höfe, grosse Balkone und Loggien, üppige Vorgärten und Grünanlagen. Doch die Häuser sind so geschickt konzipiert und aneinandergesetzt, dass insgesamt eine hohe Dichte entsteht. Und, wohlgemerkt, sowohl eine hohe Bebauungs- als auch eine hohe Belegungsdichte.

#### **Was ist der Unterschied?**

Die Bebauungsdichte bezieht sich auf die gebaute Fläche, die Belegungsdichte auf die Menschen, die auf dieser Fläche wohnen oder arbeiten. Die Belegungsdichte, für welche die Baudichte natürlich Voraussetzung ist, ist entscheidend. Denn viele Wohnungen und Büros helfen nicht, wenn sie unterbelegt sind oder leer stehen. Nur viele Menschen machen eine Stadt urban.

#### **Alle sprechen von Urbanität. Was verstehen Sie darunter?**

Städte sind entstanden, damit Menschen möglichst gut, produktiv und angenehm zusammenleben. In der Stadt wollen wir uns mit anderen Menschen austauschen, von ihnen profitieren, uns an ihnen erfreuen, mit ihnen eine Gemeinschaft bilden. Vielleicht sogar, wie der Philosoph David Hume es 1752 formuliert hat, unseren Charakter und unser Verhalten verfeinern. Wenn wir all das tun, entsteht Urbanität.

#### **Wie erreichen wir das, die Verdichtung, die Urbanität schafft?**

Urbanität können wir nicht planen. Sie stellt sich ein, wenn wir die richtigen Voraussetzungen schaffen. Zum Beispiel wenn wir keine Siedlungen bauen, sondern Stadtquartiere. Also keine monofunktionalen Schlafanlagen, sondern durchmischte Ensembles. Keine gesichtslosen, lieblos aneinandergereihten Wohnzeilen, sondern Häuser, die so zueinander stehen, dass sie schöne, brauchbare Räume schaffen.



**Das klingt alles plausibel, geradezu selbstverständlich.**

**Warum geschieht es nicht?**

Die Bauvorschriften, mit denen wir es zu tun haben, stammen aus der Zeit des uneingeschränkten Wachstums und sind in vielerlei Hinsicht überholt. Denken Sie nur an die Lärmschutzverordnung, die für Stadtwohnungen Standards festsetzt, die auf dem Land angemessen sind. Sie zwingen dazu, die Wohnungen von der Strasse abzuwenden, was jeder urbanen Architektur widerspricht. Auch beim Umbau und der Umnutzung von bestehenden Häusern, mittlerweile eine unserer zentralen Aufgaben, sind wir baugesetzlich hilflos. Hinzu kommt, dass die kooperativen und partizipativen Verfahren, die man heute gern städtebaulichen Planungen zugrunde legt, leicht zu verwässerten Lösungen führen. Wie gute Architektur braucht auch guter Städtebau eine Persönlichkeit, die mit ihrem Können, ihrer Fachkompetenz, aber auch mit ihrer Leidenschaft hinter dem Projekt steht.

**Sie plädieren für Strassen und vor allem für Plätze mit Aufenthaltsqualität. Warum sollte ein Investor teures Land für Räume hergeben, die keine Rendite generieren?**

Weil es nicht stimmt, dass sie sich ökonomisch nicht rechnen. Im Gegenteil: Ein Platz ist nicht nur ein Geschenk an die Stadt und an die Öffentlichkeit. Er wertet, wenn er attraktiv ist, die umliegenden Liegenschaften entscheidend auf. Das wussten schon die britischen Aristokraten, die ihre privaten Estates, eigentlich rein spekulative Projekte, mit Squares veredelten. Deren Gärten sind heute weitestgehend immer noch privat, nur die Anwohner haben einen Schlüssel. Ihre Wohnungen «schauen» auf den grünen Platz und sie zahlen dafür astronomisch hohe Mieten.

**Glauben Sie, dass man heute Investoren dazu bewegen kann, ähnlich zu agieren?**

Ich glaube es nicht, ich weiss es aus meiner Arbeit als Architekt. Kluge Investoren muss man schon lange nicht mehr zu gutem Städtebau überreden: Sie verlangen ihn. Mit der gleichen Selbstverständlichkeit, mit der sie energetisch optimierte und neuerdings zunehmend auch werthaltig konstruierte Bauten fordern.

**«Kluge Investoren muss man schon lange nicht mehr zu gutem Städtebau überreden: Sie verlangen ihn.»**



**Haben sie das nicht immer?**

Nein; lange galten kurze Abschreibungszeiten und entsprechend billige Gebäude mit schnellem Verfallsdatum als gutes Geschäft. Zum Glück setzt sich immer mehr die Erkenntnis durch, dass dauerhafte Häuser mehr Vorteile bieten, vor allem als langfristige Investition.

Sie sind einfach und wirtschaftlich zu unterhalten. Sie sind bei den Bewohnern beliebt und fördern stabile Mietverhältnisse. Sie sind im besten Sinn nachhaltig, weil sie den Verbrauch an grauer Energie reduzieren. Und im Gegensatz zur spekulativen Wegwerfarchitektur eignen sie sich als Bausteine einer Stadt, die Bestand hat und deswegen Identität schaffen kann.

**Stehen Sie heute immer noch zur Verdichtung, jetzt, wo COVID-19 soziale Distanz nahelegt?**

Ja. Wenn wir die Idee des städtischen Zusammenrückens aufgeben, machen wir im suburbanen Raum mit jener Zerstörung der Landschaft weiter, der wir neben zahlreichen anderen ökologischen Katastrophen auch die gegenwärtige Pandemie verdanken. Und wenn wir unser Zusammenleben aufgeben, verlieren wir mit der menschlichen Nähe auch die Grundlagen unserer Gesellschaft und unserer Kultur. Und viel von dem, was unser Herz erwärmt und unser Leben lebenswert macht.

**Sie sind also optimistisch?**

Bauen ist da, wo es mehr ist als nüchterne Bedürfniserfüllung, immer optimistisch. Wir dürfen nicht für ein Leben bauen, das wir ertragen, sondern für eines, das wir uns wünschen.

## Prof. Dr. Vittorio Magnago Lampugnani

Prof. Dr. Vittorio Magnago Lampugnani, in Rom geboren, ist Architekt und emeritierter Professor für Geschichte des Städtebaus an der ETH Zürich. Er führt ein Architekturbüro in Mailand und gemeinsam mit seinem Partner Jens Bohm eines in Zürich (Baukontor Architekten). Er zeichnete für den Novartis Campus in Basel sowie das Richti-Quartier in Wallisellen verantwortlich. Er ist Autor zahlreicher Publikationen. Mit seinem kontrovers diskutierten Buch «Die Modernität des Dauerhaften» ist er bereits 1995 für jene architektonische Nachhaltigkeit eingetreten, die heute zur selbstverständlichen Forderung jedes Bauvorhabens geworden ist.



# Neue Bedürfnisse prägen Bauweise und Wohnformen

Wer in Städten bauen will, ist gefordert: Verfügbares Bauland ist rar, gleichzeitig wandeln sich die Bedürfnisse und Anforderungen von Mensch und Wirtschaft stetig. Die Immobilienbranche antwortet mit innovativen Angeboten für Wohnen und Arbeiten auf die Trends der Zukunft.

Die Nachfrage nach Wohn- und Büroraum an zentralen Lagen ist aufgrund der anhaltenden Zuwanderung in die Städte ungebrochen, der verfügbare Boden dafür ist allerdings begrenzt. Auch deshalb boomt die Verdichtung in den Städten. Oft werden dafür Baulücken geschlossen oder bestehende Bauten mit zusätzlichem Wohnraum ergänzt.

Eine platzsparende Möglichkeit ist das Bauen in die Höhe. Somit erstaunt nicht, dass Hochhäuser insbesondere in grösseren Städten im Trend liegen. Denn durch den Bau in die Höhe bleibt mehr Platz für attraktive Aussenräume am Boden.

## **Solo-Wohnlifestyle ist massentauglich**

Als Folge des demografischen Wandels und der zunehmenden Urbanisierung steigt die Nachfrage nach flexiblen Wohnformen. Diese sollen ein hohes Mass an Individualität, Rückzugsmöglichkeiten und – je nach Wohnform – auch gemeinschaftlich genutztem Wohnraum für den Dialog und Austausch untereinander bieten.

Ende 2019 gab es in der Schweiz rund 1,37 Millionen Singlehaushalte<sup>9</sup>. Dies entspricht über einem Drittel der 3,8 Millionen Privathaushalte. Die Alleinwohnenden sind nicht nur junge Männer und ältere Frauen, wie dies früher der Fall war. Bedingt durch veränderte Lebensformen wohnen heutzutage Menschen jeden Alters allein – oft auch gewollt.



Darüber hinaus verändern sich die Wohnbedürfnisse mit zunehmendem Alter. In der Schweiz kommt die sogenannte Babyboomer-Generation demnächst ins Rentenalter. Ihr Anteil an der Bevölkerung wächst auch in den Städten überproportional an. Pensionäre möchten so lange als möglich selbstständig wohnen. Da für die fitten Senioren ein Umzug in eine Alterswohnung oft nicht infrage kommt, suchen sie sich entsprechende Wohnformen.

Die urbanen Zentren üben auch auf junge und gut ausgebildete Menschen eine hohe Anziehungskraft aus. Sie legen oft viel Wert auf das Wohnen in den trendigen Lifestyle-Bezirken der Städte und wechseln ihre Wohnungen häufiger als Senioren.

In der Schweiz zieht man im Durchschnitt fast alle vier Jahre um – jedes Jahr sind dies ungefähr eine Million Menschen<sup>10</sup>. Und wer umzieht, mag nicht immer wieder neue Möbel kaufen, die mit dem Grundriss kompatibel sind.

### **Neuer Grundriss auf Knopfdruck**

Immobilienentwickler bieten clevere Raumkonzepte an, bei denen man die Wände per Knopfdruck verschieben kann. So lässt sich der knappe Platz optimal nutzen und die Miete ist auch für eine junge Klientel erschwinglich. Solche Wohnungen bieten denselben Komfort wie herkömmliche Wohnungen, ermöglichen aber zudem je nach Bedarf unterschiedliche Raumaufteilungen. Die Designer setzen bei diesen Wohnungen auf multifunktionale, platzsparende Möbel.

Weitere, auf die heutigen Bedürfnisse zugeschnittene Wohnungsangebote sind:

- **Altersgemischte Siedlungen** – Alt und Jung wohnen hier in unterschiedlich grossen Wohnungen in einer Siedlung. Oft gehören zu einer Mehrgenerationen-Siedlung ein Spitex-Stützpunkt, eine Kinderkrippe und ein Kinderspielplatz.
- **Luxus im Cluster** – Wer in einem Cluster wohnt, vereint die Vorteile einer luxuriösen Kleinstwohnung mit denjenigen einer Wohngemeinschaft. Neben einem grossen Aufenthaltsbereich und einer Wohnküche enthalten diese Wohnungen ein abschliessbares Zimmer mit Bad und einer kleinen Küche als Rückzugsort.
- **Studentenwohnung** – Hier handelt es sich um die Budgetvariante des Cluster-Wohnens. Die Studentenwohnung ist eine klassische Zweck-WG und entlastet die individuellen Fixkosten. Komfort gibt es wenig, den Grossteil der Wohnungsflächen – sei es in der Stadt oder auf dem Unicampus – nutzen die Bewohner gemeinsam.



## Ausbaustandards des 21. Jahrhunderts

Immobilien punkten heutzutage mit innovativen Ausbaustandards und einem Beitrag zur Reduktion des ökologischen Fussabdrucks. Als einer der führenden Bauherren und Immobilieninvestment-Manager setzt Global Real Estate von Credit Suisse Asset Management bereits seit 2009 mit dem ersten umfassenden Schweizer Gütesiegel greenproperty hohe Massstäbe für einen nachhaltigen Umgang mit Liegenschaften.

Zusätzlich zu den ökologischen Aspekten erhöhen weitere, oft digitale Services die Attraktivität einer Liegenschaft. Beispiele dafür sind:

- **Smart Sharing** – Diese Philosophie trägt dazu bei, den CO<sub>2</sub>-Verbrauch zu reduzieren, etwa durch das Teilen von Autos. Damit unterstützen die Bewohner die Ziele der 2'000-Watt-Gesellschaft und leisten einen positiven Umweltbeitrag.
- **Infrastruktur für Elektrofahrzeuge** – Global Real Estate stellt in ihren Gebäuden Ladestationen für Elektrofahrzeuge zur Verfügung.
- **Elektronisch abschliessbare Paket-Depots** – Zulieferer deponieren Pakete sicher und trocken in den dafür vorgesehenen Depots. Der Gang zur Post entfällt.
- **Smart Lock** – Das elektronische Schliesssystem ermöglicht, eine Wohn- und Gewerbeüberbauung digital zu steuern und zu überwachen. Die Verwaltung kann damit zum Beispiel kurzfristig und flexibel Zugangsberechtigungen vergeben oder entziehen.

## Neue Anforderungen an Büros

Nicht nur die Gesellschaft ist im Wandel. Auch die Wirtschaft passt sich laufend den eingangs erwähnten Entwicklungen an. Gerade die steigende Nachfrage nach flexiblen Arbeitsplätzen in den Stadtzentren führt dazu, dass bestehende Bauten umgenutzt werden. Ein Beispiel dafür ist der Baslerpark in Zürich-Altstetten, der 1991 gebaut wurde. Vor rund 20 Jahren bot dieser Ort über 1'000 Arbeitsplätze. Im Zuge des Strukturwandels in der IT-Branche zogen Mieter aus, ein modernes Konzept sollte das Gebäude wieder beleben. Die Anlagegruppe CSA RES erwarb den Baslerpark 2009 und baute ihn zu einem attraktiven Business-Center um mit Concierge-Desk, Sitzungszimmern und Cafeteria. Doch nicht nur das Innere wurde erneuert, auch der Aussenbereich wurde modernisiert. Der Baslerpark ist seither wieder belebt, voll vermietet und steht für eine innovative Arbeitsumgebung, Co-Working-Spaces und Start-ups.

Büromieter legen heutzutage Wert auf Nachhaltigkeitsaspekte sowie moderne digitale Ausstattungen. Die Urbanisierung führt zu einer höheren Nachfrage nach gemischt nutzbaren Bürogebäuden, die gleichzeitig Fitnesscenter, Dachgärten oder Konferenzsäle integrieren.

Die Zeiten, in denen sich Mitarbeitende in Einzelbüros zurückziehen, sind vorbei. Anstelle starrer Strukturen sind flexible Offices gefragt. In COVID-19-Zeiten gewinnen Platzverhältnisse wie auch Raumaufteilung und -klima zusätzlich an Bedeutung. Da Office-Präsenz auch zukünftig eine höhere Qualität als virtuelle Meetings genießen wird, bleibt die Nachfrage nach Büroflächen an zentralen Lagen auch während Homeoffice-Zeiten bestehen. Was sich jedoch ändert, ist der Anspruch an die flexible Nutzung von Büroflächen.

Immobilienentwickler antworten darauf beispielsweise mit Pay-per-Use-Büroflächen. Hier lassen sich je nach Bedarf Arbeitsplätze, Meetingräume oder auch technische Geräte und IT-Services hinzumieten. Die Ausstattung ermöglicht Arbeitswelten, welche die unterschiedlichen Formen der Kommunikation unterstützen.

### **Städte erfinden sich neu**

Der Urbanisierungstrend wird sich in den kommenden Jahrzehnten fortsetzen. Doch wie sieht das urbane Leben der Zukunft aus? Tatsache ist: Die Räume, in denen wir wohnen und arbeiten, unterliegen einem stetigen Wandel. Der Wohnraum orientiert sich an den Lebensstilen der Menschen, der Arbeitsraum an den Bedürfnissen der Wirtschaft. In bestehenden Immobilien manifestieren sich diese Entwicklungen erst sehr spät. Mit neuen, teilweise bereits umgesetzten innovativen Konzepten beweist die Branche, dass sie Antworten auf die Herausforderungen der Zukunft hat.

Der Platz in den urbanen Zentren ist begrenzt. Es gilt, das Optimum aus den historisch gewachsenen Städten herauszuholen – sowohl hinsichtlich Lebensqualität und Wohnkomfort als auch bezüglich der Anforderungen von Gesellschaft und Wirtschaft. Nachhaltige Sanierungen, Nachverdichtungen sowie Um- und Zwischennutzungen des bestehenden Baubestands sind zurzeit angesagt. Der Einbezug sozioökonomischer Interessen sowie die Bereitstellung einer nachhaltigen Infrastruktur stellen sicher, dass die Städte als attraktive Zentren des kulturellen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Lebens erhalten bleiben.



# Hochhaus

## Trendige Hochhäuser

Auf das kontinuierliche Wachstum antwortet die Stadt Zürich u. a. mit baulicher Verdichtung: Seit 2001 sind dort 89 Gebäude entstanden, die höher als 25 Meter sind. Die Wohnungen in den Hochhäusern sind zwar teuer, aber trotzdem begehrt.

### Vorteile

- Die Wohnungen sind hell und bieten Aussicht über die Stadt.
- Als neue «Kathedralen» der Städte haben sie repräsentativen Charakter und sind begehrte Adressen. Ein Firmensitz in einem Hochhaus ist ein positiver Imagefaktor.
- Verdichtung: Auf wenig Platz können viele Menschen wohnen und arbeiten.

### Städtebauliche Voraussetzungen

- Hochhäuser sind «Mikrostädte» in Städten und prägen die Skyline. Gebäude und Umgebung müssen erhöhten planerischen und gestalterischen Anforderungen entsprechen.

### Herausforderungen

- Damit das Hochhaus als «Mikrostadt» funktioniert, sollten im Erdgeschoss Einkaufsmöglichkeiten, Kultur und Gastronomieangebote die Bedürfnisse der Bewohner abdecken.
- Verdichtung mittels Hochhäusern finden sowohl Befürworter als auch Kritiker. Nicht selten schöpfen Anwohner politische Mittel aus, um die bauliche Verdichtung in die Höhe zu verhindern.



## Minihaus (Tiny House)<sup>11</sup>

Die Tiny House Bewegung stammt aus den USA. Die Kleinsthäuser haben einen geringen ökologischen Fussabdruck und entsprechen dem Minimalismus-Trend. Sie weisen Wohnflächen zwischen 8 und 40 m<sup>2</sup> auf. Schweizer Städte prüfen, ob die Wohnform auf kleinem Fuss für die Siedlungsentwicklung genutzt werden kann<sup>11</sup>.

### Vorteile

- Minihäuser füllen kleinere, urbane Baulücken.
- Aufgrund der geringen Fläche liegen die Kosten für Bau und Unterhalt viel tiefer als bei herkömmlichen Wohnungen und Häusern. Dank platzsparendem Design bieten sie genug Platz zum Wohnen.
- Tiny Houses sind mobil. Wer in eine neue Stadt umzieht, nimmt sein Zuhause einfach mit.

### Städtebauliche Voraussetzungen

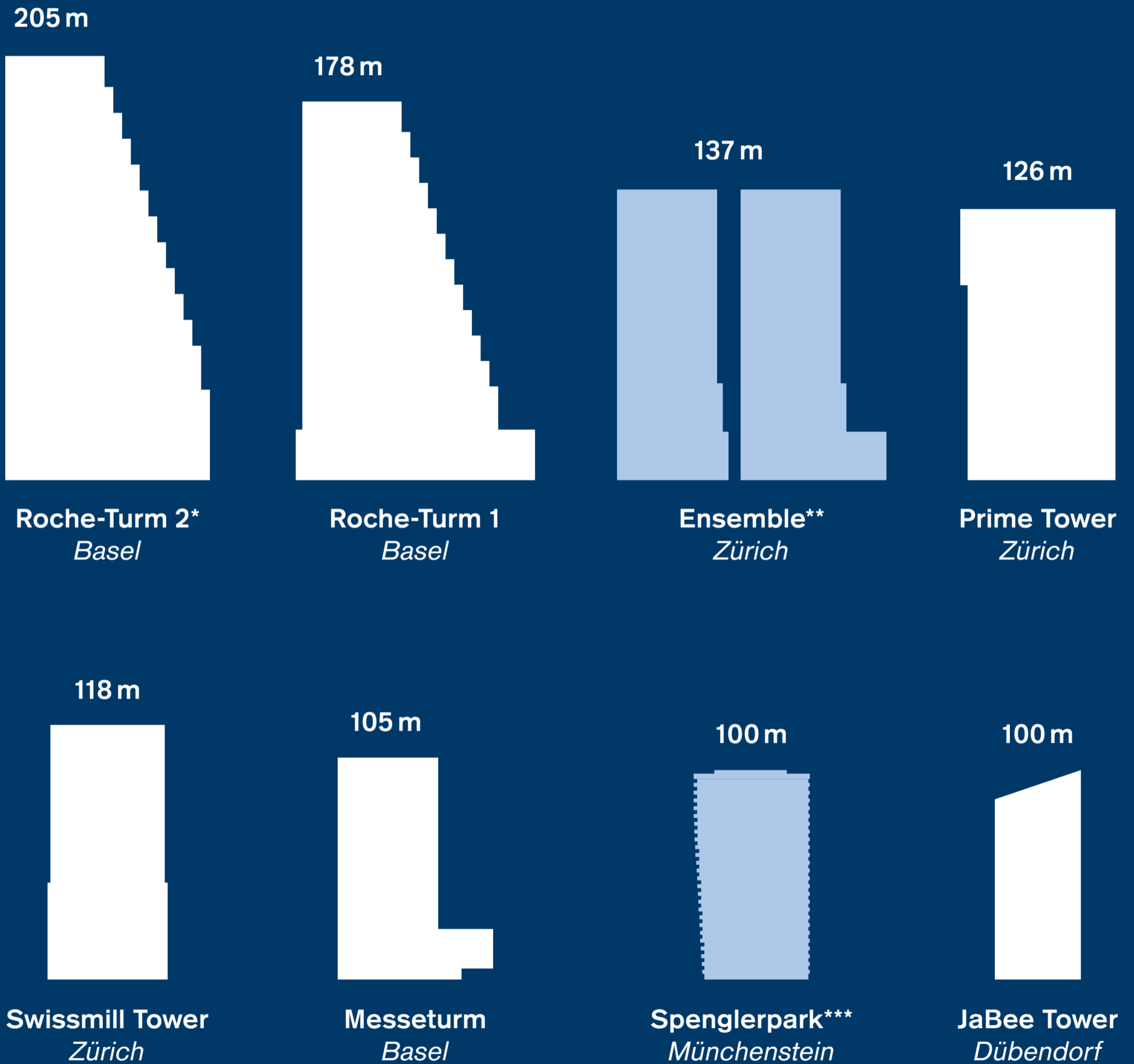
- Mobile Minihäuser benötigen einen Abstellplatz, der an die Infrastruktur der Stadt angeschlossen ist.

### Herausforderungen

- Ein Minihaus bedarf in der Schweiz einer Baubewilligung.
- Für Familien mit Kindern sind Minihäuser aus Platzgründen nicht geeignet.

## Minihaus

# Weitblick garantiert – hoch hinaus in der Schweiz



\* Fertigstellung ca. 2021

\*\* Ein Gebäude im Eigentum der Anlagegruppe CSA RES, das andere im Eigentum der Credit Suisse Funds AG. Zurzeit im Gestaltungsplan-Bewilligungsverfahren.

\*\*\* Im Eigentum der Anlagegruppe CSA RES. Zurzeit im Gestaltungsplan Bewilligungsverfahren.



Abbildung: Die Papierfabrik Sihl im Jahr 1968.  
Das Wasser des Sihlkanals (Bildmitte) nutzte  
die Fabrik zur Stromerzeugung.

# Sihlcity: weit mehr als Shopping

Sihlcity, ein Ort mit einer traditionsreichen Geschichte, befindet sich auch heute im steten Wandel. 13 Jahre nach der Eröffnung des schweizweit einzigen Urban Entertainment Center bleibt das Zürcher Sihlcity agil und entwickelt sich permanent weiter.

Das Areal, auf dem heute das moderne Urban Entertainment Center Sihlcity steht, hat eine bewegte Geschichte hinter sich. Die Entwicklung zeigt exemplarisch, wie moderne Urbanität mit Geschichte in Einklang gebracht werden kann.

Auf dem heutigen Sihlcity-Areal wurde im Jahr 1836 die Papierfabrik Sihl gegründet. Diese gehörte schon bald zu den modernsten Industriebetrieben der Schweiz. Zur Blütezeit, gegen 1973, arbeiteten in der Papierfabrik rund 500 Beschäftigte. Mit der Rezession in den Folgejahren nach dem Ölpreisschock läutete die grosse Krise das Ende der Papierproduktion an der Sihl ein. Im Jahr 1976 folgte die endgültige Stilllegung der Papiermaschinen. Die leerstehenden Hallen und Gebäude wurden anschliessend für Anlässe oder von Künstlern und kleineren Unternehmen genutzt.

Ab 1999 entwickelte das Architekturbüro Theo Hotz zusammen mit dem Totalunternehmer Karl Steiner einen Masterplan für das Areal der ehemaligen Papierfabrik mit dem Namen «Sihlcity». Zwei Investoren, darunter Immobilienanlagegefässe von Credit Suisse Asset Management, kauften das Projekt, um dieses rasch zu realisieren. 2002 erteilte die Stadt die Baubewilligung und ein Jahr später begannen die Bauarbeiten. In nur vier Jahren wurde Sihlcity fertiggestellt und das Urban Entertainment Center eröffnete im Jahr 2007. 2018 übernahmen weitere Immobilienfonds von Credit Suisse Asset Management die verbleibenden Anteile an Sihlcity. Seither ist es im alleinigen Eigentum von fünf Immobilienanlagegefässen von Credit Suisse Asset Management.



### **In den Gebäuden lebt die Geschichte weiter**

Vom früheren Gebäudekomplex auf dem Areal blieben vier Fabrikbauten erhalten, die an ein bewegtes Stück Zürcher Geschichte erinnern. Diese wurden sanft renoviert und haben ihren industriellen Charme behalten. Dazu gehören die ehemalige Ausrüsterei, der sechzig Meter hohe Kamin, das Kalandergebäude und das ehemalige Papierlager. Diese historischen Elemente wurden mit moderner Architektur bei den Neubauten, grosszügigen Plätzen sowie einer engen Gasse als verbindendem Element kombiniert.

Architektonisch verkörpert Sihlcity moderne Urbanität und vereint verschiedene Nutzungen an einem überschaubaren Ort. Es erfüllt die Vision von der Stadt in der Stadt und bietet den Besuchern «Alles fürs Leben». Denn Sihlcity ist weit mehr als ein Shopping-Center und hat sich als Urban Entertainment Center positioniert. So umfasst Sihlcity auf rund 100'000 m<sup>2</sup> Nutzfläche unter anderem diverse Restaurants, Bars und Cafés, ein Kino, ein Kulturhaus, ein Fitnesscenter, ein Hotel, eine Bibliothek, ein Einkaufszentrum, Dienstleistungs- und Büroflächen sowie Stadtwohnungen.

### **Laufende Weiterentwicklung**

Dieser breite Mix zusammen mit der optimalen Erschliessung durch den öffentlichen und motorisierten Verkehr sowie einem Einzugsgebiet von rund einer Million Einwohnern machte Sihlcity zu einem der erfolgreichsten Shopping-Center der Schweiz. Dazu beigetragen hat auch der optimale Mietermix, der in den vergangenen Jahren stetig auf die sich ändernden Kundenbedürfnisse ausgerichtet wurde. So sank etwa der Fashion-Anteil zugunsten von neuen Beauty-, Wellness- und Einrichtungsangeboten.



*Abbildungen:* Kurz vor Baubeginn im Jahr 2003.  
Die Fabrik stellte die Produktion bereits 1990 ein.



Im Rahmen der permanenten Weiterentwicklung fliessen laufend bauliche und konzeptionelle Überlegungen ein, die den Veränderungen durch den Onlinehandel Rechnung tragen. So ist etwa die Digitalisierung Teil der Marketingstrategie und ein Schwerpunkt des Strategieprojekts Sihlcity 2030.

### **Aussenräume besser nutzen**

Die bestehenden Plätze und Aussenräume werden zurzeit gezielt optimiert und weiterentwickelt. Die grosszügigen Aussenflächen ermöglichen attraktive Events sowie Promotionen und bieten den Besuchern eine hohe Aufenthaltsqualität.

Der Utoplatz, das Eingangstor für Besucher aus der Innenstadt, ist künftig verkehrsfrei und wandelt sich vom Durchgangs- zum Aufenthaltsort. Ein Pavillon mit Gastronomieangebot, die aufgewertete und vergrösserte Restaurantterrasse und die grosszügige Bepflanzung mit Bäumen sind Kernelemente der Umgestaltung. Damit lädt der Utoplatz zum Verweilen ein und fungiert als einladender Aufenthaltsort für Besucher des Urban Entertainment Center.

Das Herz von Sihlcity, der Kalandplatz, wird ebenfalls aufgewertet. Der Platz öffnet sich noch stärker zur Sihl hin. Weiter wird der Rüstereigarten neu bepflanzt und trägt als eine Art Oase zur Attraktivität des Platzes bei. Das Bedürfnis nach Begegnungszonen, in denen man sich wohlfühlt und mit anderen Menschen austauschen kann, hat sich mit der COVID-19-Pandemie noch akzentuiert.

Die durchgehend helleren Beläge vom Utoplatz über die Kalandergasse bis zum Kalandplatz lassen die Räume grösser erscheinen und weisen an sonnigen Tagen eine viel geringere Erwärmung auf. So leisten sie einen bedeutenden Beitrag zur Hitzeminderung und zur Verbesserung des Stadtklimas.

Schliesslich wird auch das Sihlufer belebt, indem sich Sihlcity auf dieser Seite mit Läden und einer Rampe weiter öffnet.

### **Sihlcity prägt die angrenzenden Quartiere**

Sihlcity wird durch diese Weiterentwicklungen noch mehr zur Stadt in der Stadt sowie zum Verweil- und Begegnungsraum für die Bevölkerung aus der Umgebung. Das Urban Entertainment Center fungiert als eine Art Drehscheibe zwischen den angrenzenden Quartieren Wiedikon und Enge, dem neu entstehenden Greencity sowie dem Autobahnanschluss, der das Eingangstor zur Stadt aus Richtung Süden bildet.

Der Agilität und Innovationsfreude der fünf Immobilienanlagegefässe von Credit Suisse Asset Management verdankt Sihlcity seinen Erfolg. Und die Bereitschaft, sich immer wieder zu erneuern, macht das Urban Entertainment Center auch künftig attraktiv für Mieter, Besucher und Konsumenten.



Abbildung: Grosszügig bepflanzt, verkehrsfrei und mit zusätzlichem Gastronomieangebot – so präsentiert sich der umgestaltete Utoplatz und lädt zum Verweilen ein. [sihlcity.ch](http://sihlcity.ch)







MEG Tivoli Garten\*

---

# Nächster Halt: Tivoli Garten Spreitenbach

Das Limmattal gehört zu den dynamischsten Schweizer Wachstumsregionen. Der CS REF Siat und der CS REF Green Property realisieren im Miteigentum den Tivoli Garten in Spreitenbach. Die Immobilie ist zugleich Wohn- und Arbeitsraum mit integrierter Haltestelle der neuen Limmattalbahn.

\* MEG Tivoli Garten: bestehend aus den Immobilienfonds CS REF Siat und CS REF Green Property



*Abbildung:* Die Wohntürme vom Tivoli Garten mit ihren 445 Wohnungen werden zukünftig das Bild von Spreitenbach prägen.



36 Kilometer lang ist das Limmattal. Es erstreckt sich von Zürich bis nach Baden. Als eine der dynamischsten und grössten Wachstumsregionen der Schweiz gewinnt das Gebiet immer mehr an Bedeutung. Um den wachsenden Bedürfnissen gerecht zu werden, wird die Infrastruktur stetig ausgebaut. Es entsteht die neue Limmattalbahn, die den Zürcher Kreis 9 mit dem Kanton Aargau verbindet. Zwischenhalt macht die Bahn in Spreitenbach – direkt im Tivoli Garten.

### **Alles in einem**

Der Tivoli Garten besteht aus einem Sockelbau, aus dem sich mehrere identitätsstiftende Hochbauten entwickeln – zwei Hochhäuser sowie drei- bis siebengeschossige Langbauten. Sie entstehen im neuen Zentrum von Spreitenbach, an der Achse zwischen altem Dorfkern und den Erholungsgebieten an der Limmat.

Bis voraussichtlich Mitte 2024 realisieren der CS REF Siat und der CS REF Green Property auf dem rund 22'500 m<sup>2</sup> grossen Areal 445 Mietwohnungen. Der vorgesehene Wohnungsmix mit 1,5- bis 5,5-Zimmer-Wohnungen spricht eine breite Palette an künftigen Mietenden an: von Singles über Paare bis hin zu Familien und Senioren. Als Pluspunkt für junge Familien wird die Gemeinde Spreitenbach im Tivoli Garten einen Kindergarten eröffnen.

### **Teil des Netzwerks**

Im Sockel der Immobilie ist ein neuer Umsteigeknotenpunkt der sich zurzeit im Bau befindenden Limmattalbahn vorgesehen. Die künftigen Bewohner des Tivoli Garten profitieren folglich vom direkten Anschluss an den öffentlichen Verkehr, der in kurzen Abständen einerseits Richtung Bahnhof Killwangen-Spreitenbach und andererseits Richtung Dietikon und Zürich fährt.

Mit dem Ausbau des öffentlichen Verkehrs und der besseren Erschliessung wird das Limmattal auch für Unternehmen attraktiver. Im Gebäude sind deshalb Dienstleistungsflächen sowie Gewerbe- und Gastronomienutzungen vorgesehen. Auch ein grosser Baumarkt wird im Sockelgeschoss des Tivoli Garten realisiert. Bereits heute gibt es direkt angrenzend an die Immobilie das grösste und älteste Shoppingzentrum der Schweiz, das sich zu einem grossen Teil im Eigentum des Immobilienfonds CS REF Interswiss und der Anlagegruppe CSA RES Commercial befindetet. Das Einkaufszentrum bietet eine grosse Vielfalt an Einkaufs- und Verpflegungsmöglichkeiten, die Spreitenbach zum wichtigen Knotenpunkt der Region machen.

### **Konsequent nachhaltig**

Der Tivoli Garten ist konsequent nachhaltig ausgerichtet: Neben dem angestrebten Energielabel Minergie soll er auch gemäss dem Gütesiegel greenproperty zertifiziert werden. Dieses deckt ökologische, ökonomische und soziale Aspekte ab und bemisst die Nachhaltigkeit in fünf Dimensionen: Nutzung, Infrastruktur, Energie, Materialien und Lebenszyklus.

Der Bau des Tivoli Garten erfolgt in enger Abstimmung mit verschiedenen externen Partnern. Denn: Die Immobilie wird nicht nur Teil des öffentlichen Netzwerks, sondern trägt durch das breite Angebot und die Vernetzung auch zur Weiterentwicklung der dynamischen Region bei.

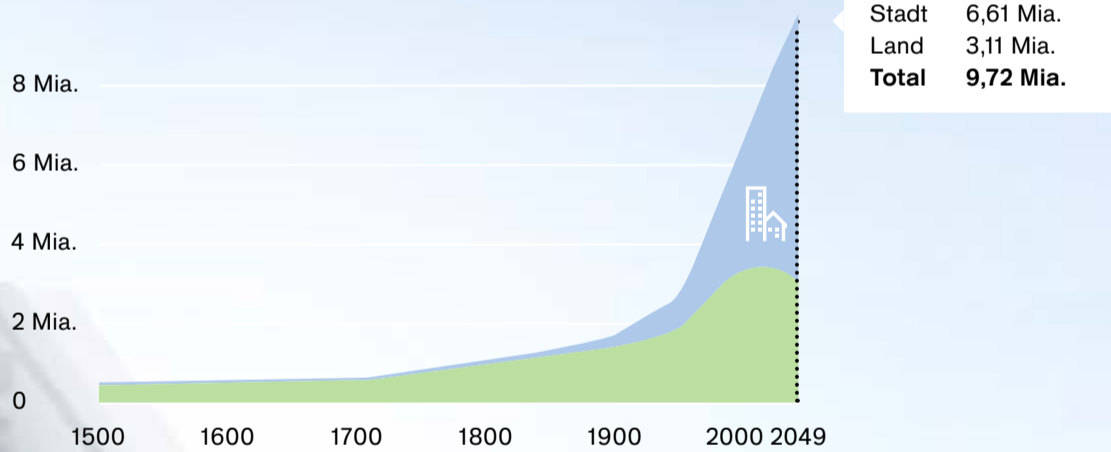


# Die Stadt der Zukunft

## Verteilung Stadt/Land

Nach Schätzungen der Vereinten Nationen lebten 2007 zum ersten Mal mehr Menschen auf der Welt in städtischen als in ländlichen Gebieten.

**Prognostizierte Bevölkerungsverteilung Stadt/Land gemäss Vereinten Nationen<sup>15</sup>**

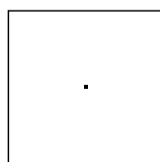


## Fakten

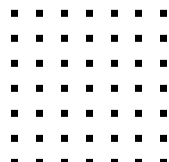
- Heute leben 55 % der Weltbevölkerung in Städten, bis 2050 gehen die Vereinten Nationen von bis zu 70 % aus.<sup>12</sup>
- Die weltweiten Städte nehmen 3 % der Erdoberfläche ein, sind aber für 60–80 % des Energieverbrauchs und für 75 % der Kohlenstoffemissionen verantwortlich.<sup>13</sup>
- Städte sind grosse Energieverbraucher. Das zeigt sich auch im weltweiten Verbrauch der Primärenergie 2019: China verbrauchte knapp 142 Exajoule und war der grösste Verbraucher weltweit. Zu den weiteren grossen Energieverbrauchern zählen die USA (94,65 Exajoule), mit grossem Abstand gefolgt von Indien (34,06 Exajoule) und Russland (29,81 Exajoule). Die Schweiz verbraucht im Vergleich 1,12 Exajoule.<sup>14</sup>

## Länder im Vergleich

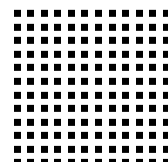
Bevölkerungsdichte pro Land<sup>16</sup>  
Einwohner pro km<sup>2</sup>



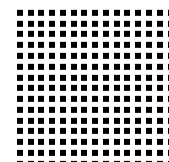
**Grönland**  
0,1



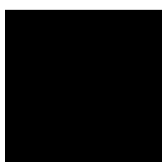
**Welt gesamt**  
59,9



**China**  
153,3



**Schweiz**  
219,0



**Monaco**  
26'338,3

**Weltweite Städte im Jahr 2030 mit einer prognostizierten Bevölkerung von über einer Million<sup>17</sup>**



**Bevölkerung**

- 10 Millionen oder mehr
- 5 bis 10 Millionen
- 1 bis 5 Millionen

**Megacitys**

- Bis 2030 wird die Welt bis zu 43 Megacitys mit über 10 Millionen Bewohnern haben. Bis 1975 existierten drei Megacitys: New York, Tokio und Mexiko City.
- Die meisten Megacitys werden sich im Jahr 2030 in Asien befinden, insgesamt 27. In Europa gehen die United Nations von drei aus: London, Moskau und Paris.
- 2018 waren die Megacitys weltweit verteilt. Bis 2030 werden sie vor allem in den Entwicklungsländern zu finden sein. In den Industriestaaten ist die Urbanisierung fast abgeschlossen und verlagert sich in den globalen Süden. Heute leben in den Industriestaaten bereits ca. 80 % der Menschen in Städten.<sup>18</sup>

**Grösse der Städte**

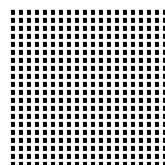
- Tokio ist die grösste Stadt der Welt mit einer Agglomeration von 37 Millionen Einwohnern, gefolgt von Neu-Delhi mit 29 Millionen, Schanghai mit 26 Millionen und Mexiko-Stadt und São Paulo mit jeweils rund 22 Millionen Einwohnern.
- Jede Woche ziehen weltweit 1,4 Millionen Menschen in Städte.

**Städte im Vergleich**

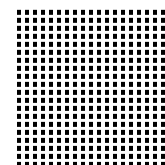
*Bevölkerungsdichte pro Stadt/Stadtregion<sup>19</sup>  
Einwohner pro km<sup>2</sup>*



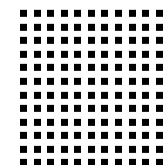
**Santo António (Macau)**  
124'727



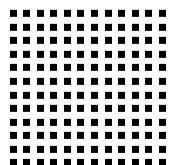
**Tokio (City)**  
13'600



**Genf**  
12'621



**Wien**  
4'553



**Zürich**  
4'454



# Silver City

- Weltweit werden die Menschen älter. Gemäss Hochrechnungen sind in der Schweiz im Jahr 2040 knapp 2,5 Millionen Menschen über 65 Jahre alt. Im Jahr 2018 waren es um die 1,5 Millionen Menschen.<sup>20</sup>
- Die steigende Lebenserwartung stellt beispielsweise auch China vor neue Herausforderungen. Während im Jahr 2018 über 151 Millionen Menschen in China über 65 Jahre alt waren, werden es gemäss Prognosen im Jahr 2040 voraussichtlich mit über 343 Millionen Menschen mehr als doppelt so viele sein.<sup>21</sup>
- Eine alternde Stadtbevölkerung verlangt neue Versorgungsstrukturen und Mobilitätskonzepte, es entstehen mehr mobile Dienst-, Versorgungs- und Serviceleistungen. Auch auf Wohnformen hat diese Entwicklung eine Auswirkung: In den USA gibt es bereits heute Dörfer, bei denen 65+ Einzugsbedingung ist. Eine andere Form ist das integrative, generationenübergreifende Wohnen: Hier leben Jung und Alt zusammen.
- Heutzutage bleiben die Menschen länger gesund, denn die «neuen» Alten im Ruhestand sind fitter denn je.

## Schweiz: Bevölkerung über 65 Jahre



2018: 18,4 %  
2040: 28,6 % (Referenzszenario)

## China: Bevölkerung über 65 Jahre



2018: 10,9 %  
2040: 23,7 %

## Mobilität



- In Zukunft passt sich der öffentliche Verkehr den Bedürfnissen der Fahrgäste an. Autonom fahrende Busse können via Smartphone bestellt werden, die Haltestellen sind dort, wo es sie tatsächlich zum Ein- und Aussteigen braucht.
- Auch der Individualverkehr wird automatisiert: Autos steuern sich selbst, während die Pendler auf der Fahrt anderen Aktivitäten nachgehen können.
- Die intelligente Verkehrsregelung sorgt für einen sicheren und effizienten Verkehrsfluss. Es gibt keine fix installierten Verkehrsregelungen und Ampeln mehr. Das Netz erkennt Engpässe und leitet die Verkehrsteilnehmer automatisch um.



# Smart City

Konnektivität ist zentral für die Stadt der Zukunft. Die städtischen Systeme und Infrastrukturen sind miteinander vernetzt und tauschen Informationen in Echtzeit aus. Ressourcen kommen dort zum Einsatz, wo sie tatsächlich gebraucht werden – sei dies bei der Abfallentsorgung, der Verkehrsregelung, der Energie- und Wasserversorgung oder dem Gesundheitswesen. Der Abfall wird abgeholt, sobald die Mülltonne voll ist, das Auto findet von selbst einen freien Parkplatz, vernetzte Überwachungskameras sorgen für mehr urbane Sicherheit und Gebäude belegen die Räume je nach Luftqualität.

# Sharing Economy

Co-Living, Co-Housing, Co-Working, Co-Mobility und Co-Gardening sind heute nicht mehr aus den Städten wegzudenken. Die Sharing Economy hat Einzug gehalten, mit entsprechender Auswirkung auf die Städte. Es wird in Zukunft mehr multifunktionale Wohn- und Lebensräume geben, die Privat- und Gemeinschaftsflächen intelligent verbinden und eine hohe Lebensqualität schaffen.



# Lebensqualität garantiert

Top-10-Ranking der Städte mit der höchsten Lebensqualität 2019<sup>22</sup>

- |                 |                |                 |              |               |
|-----------------|----------------|-----------------|--------------|---------------|
| 1<br>Wien       | 2<br>Zürich    | 3<br>Vancouver  | 4<br>München | 5<br>Auckland |
| 6<br>Düsseldorf | 7<br>Frankfurt | 8<br>Kopenhagen | 9<br>Genf    | 10<br>Basel   |



# Hoch hinaus

Die Städte wachsen nicht nur in die Breite, sondern auch in die Höhe.

1 km

828 m

632 m

601 m

599 m

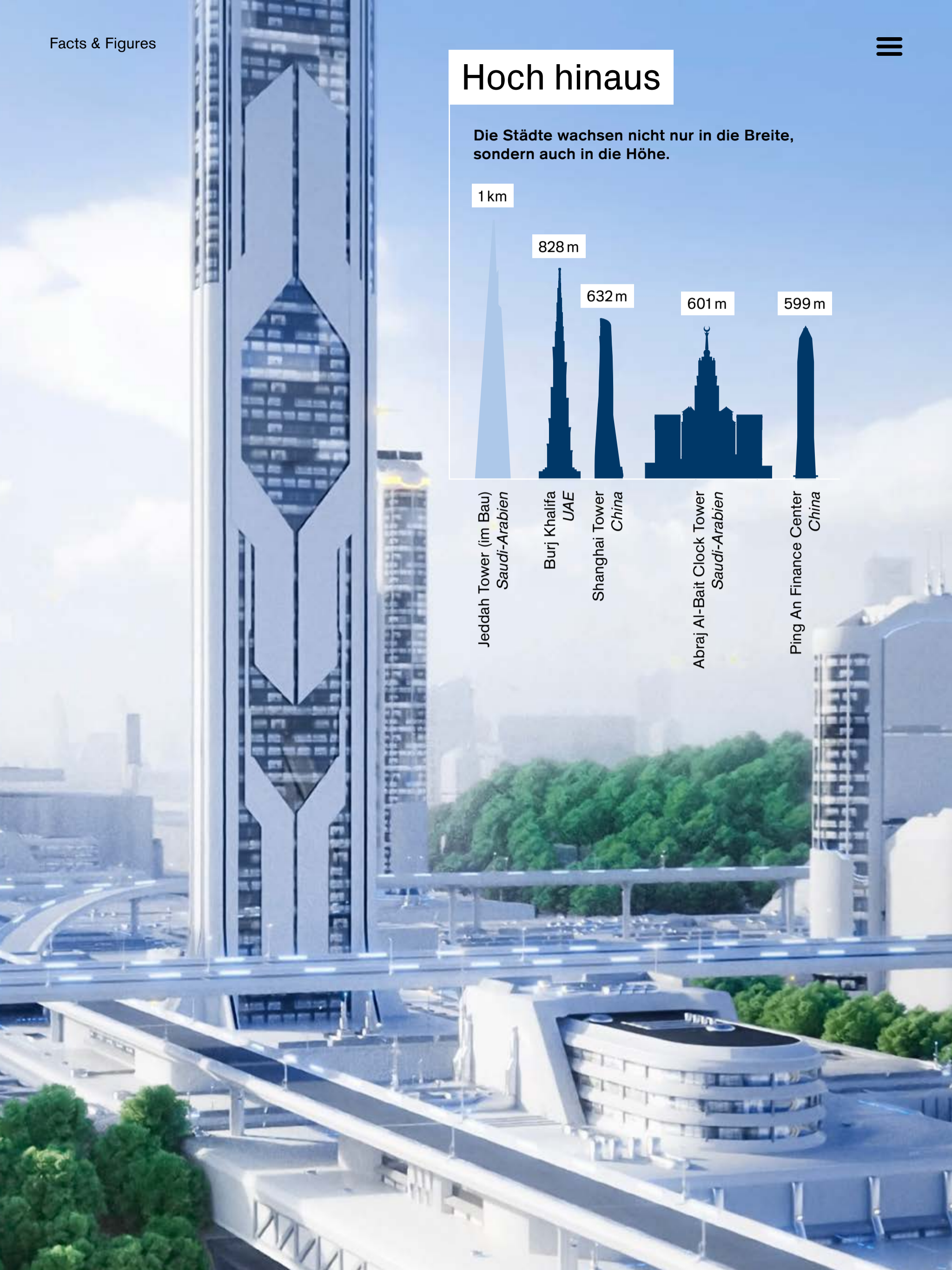
Jeddah Tower (im Bau)  
Saudi-Arabien

Burj Khalifa  
UAE

Shanghai Tower  
China

Abraj Al-Bait Clock Tower  
Saudi-Arabien

Ping An Finance Center  
China





## Singlehaushalt vs. Mehrpersonenhaushalt

Die Singlegesellschaft hat das Familienmodell überholt: Lebten 1919 über 50 % der Schweizer mit fünf oder mehr Personen zusammen und lediglich 12 % in 1- bis 2-Personen-Haushalten, machten letztere im Jahr 2019 beinahe die Hälfte (46 %) aus.<sup>23</sup> Dieser Trend wird sich noch weiter verstärken. Gemäss Prognosen leben im Jahr 2045 voraussichtlich über 70 % der Schweizer in 1- bis 2-Personen-Haushalten. Folglich passen sich Wohnkonzepte an, denn kleinere Wohnungen sind mehr denn je gefragt.





# Glossar

---

## Agglomeration

*Agglomerationen sind verflochtene Gemeinden, auch Ballungsgebiete, die eine hohe Siedlungsdichte aufweisen. Sie bilden sich oft im Gürtel um Kernstädte und verwachsen bei Ausbreitung mit der Stadt. Die Stadtgrösse variiert, je nachdem, ob die Agglomeration zur Stadt gezählt wird.*

---

## Bevölkerungsdichte

*Das Verhältnis der Bevölkerung zur Gesamtfläche einzelner Staaten wird als Bevölkerungsdichte bezeichnet. Es wird immer dichter gebaut, damit auf gleichem Raum mehr Menschen leben und arbeiten können.*

---

## Gartenstadt

*Das Konzept der Gartenstadt stammt ursprünglich von Ebenezer Howard als Reaktion auf die schlechten Lebensbedingungen in Englands Grossstädten im Jahr 1898. Howard hat die Stadtplanung nachhaltig geprägt, denn im Fokus des Konzepts steht die ringförmige Planung von Siedlungen rund um den Kern, angereichert mit Grünflächen.*

---

## Global Citys

*Innovative und kreative Städte werden mehr und mehr zu ökonomischen, kulturellen und politischen Knotenpunkten. Eine Globalstadt übernimmt zentrale Steuerungsfunktionen, denn sie verknüpft regionale, nationale und internationale Finanz-, Dienstleistungs- und Warenmärkte. Beispiele dafür sind New York City, London, Hongkong oder Paris.*

---

## Mega City

*Als Megastadt (Megacity) werden Städte mit mehr als 10 Millionen Einwohnern bezeichnet.*

---

## Micro Housing

*Micro Housing bedeutet möglichst hohe Lebensqualität auf kleinstmöglichem Raum. Ein Ausdruck davon sind Tiny Houses, die heimelige Ausstattung mit optimaler Raumausnutzung kombinieren. Vorreiter für diesen Trend ist Japan: In Tokio hat jeder Bewohner durchschnittlich 19m<sup>2</sup> Wohnraum zur Verfügung. Die Micro Housing Bewegung breitet sich immer mehr aus und ist sowohl in Städten als auch bei modernen Nomaden gefragt.*

---

## Rural Citys

*Bei vielen Stadtbewohnern wächst die Lust nach ländlicher Idylle. Stadtentwickler, vor allem aber auch die Bürger selbst, erschaffen ländlichen, naturnahen und stressfreien Raum in ihrer Stadt, die beispielsweise in Urban Gardening oder gemeinschaftlich genutzten Grünflächen Ausdruck finden.*

---

## Smart City

*Smart City bezeichnet eine Stadt mit intelligent vernetzten Gebäuden und Infrastrukturen. Durch den Datenaustausch wird die Stadt in Bezug auf wirtschaftliche und ökologische Aspekte, aber auch hinsichtlich Lebensqualität optimiert.*

---

## Stadtentwicklung

*Bei der Stadtentwicklung geht es um die gesamtgesellschaftliche und langfristige Weiterentwicklung des städtischen Raumes. Durch den sozialen und demografischen Wandel und die Urbanisierung spielen neue Faktoren wie der Klimawandel oder veränderte Lebensformen eine wichtigere Rolle. Diese werden von Stadtplanern bei der Entwicklung berücksichtigt, mit dem Ziel, die Lebensqualität und Standortattraktivität zu erhöhen.*

---

## Stadtklima

*Städte entwickeln ein eigenes Klima, das einen massgeblichen Einfluss auf die Gesundheit und Lebensqualität der Bewohner hat. Es wird durch verschiedene Faktoren wie die Versiegelung der Böden, den Vegetationsbestand oder die Wärmespeicherung von Bauten beeinflusst. Merkmale für ein belastetes Stadtklima sind erhöhte Temperaturen, schlechte Luft und geringe Durchlüftung. In der Stadtplanung versucht man, diesen Elementen aktiv entgegenzuwirken.*

---

## Urbanisierung

*Urbanisierung definiert die Ausbreitung städtischer Lebensformen und Verhaltensweisen der Bevölkerung. Im Vergleich zur Verstädterung, die sich auf die territoriale Ausbreitung bezieht, beinhaltet der Begriff Urbanisierung auch den sozialen Wandel.*

---

## Verdichtung

*Mit der Verdichtung von Städten sind innerstädtisch-urbane Räume mit hoher Bevölkerungsdichte, hoher Bebauungsdichte, hoher Infrastrukturdichte und hoher Mobilitätsdichte gemeint. Auf engstem Raum findet sich hier eine grosse Anzahl an Menschen, Wohnraum und Verkehr. Von der gelungenen Gestaltung und Organisation des Verdichtens hängt meist die Lebensqualität der ganzen Stadt und sogar der Region ab.*

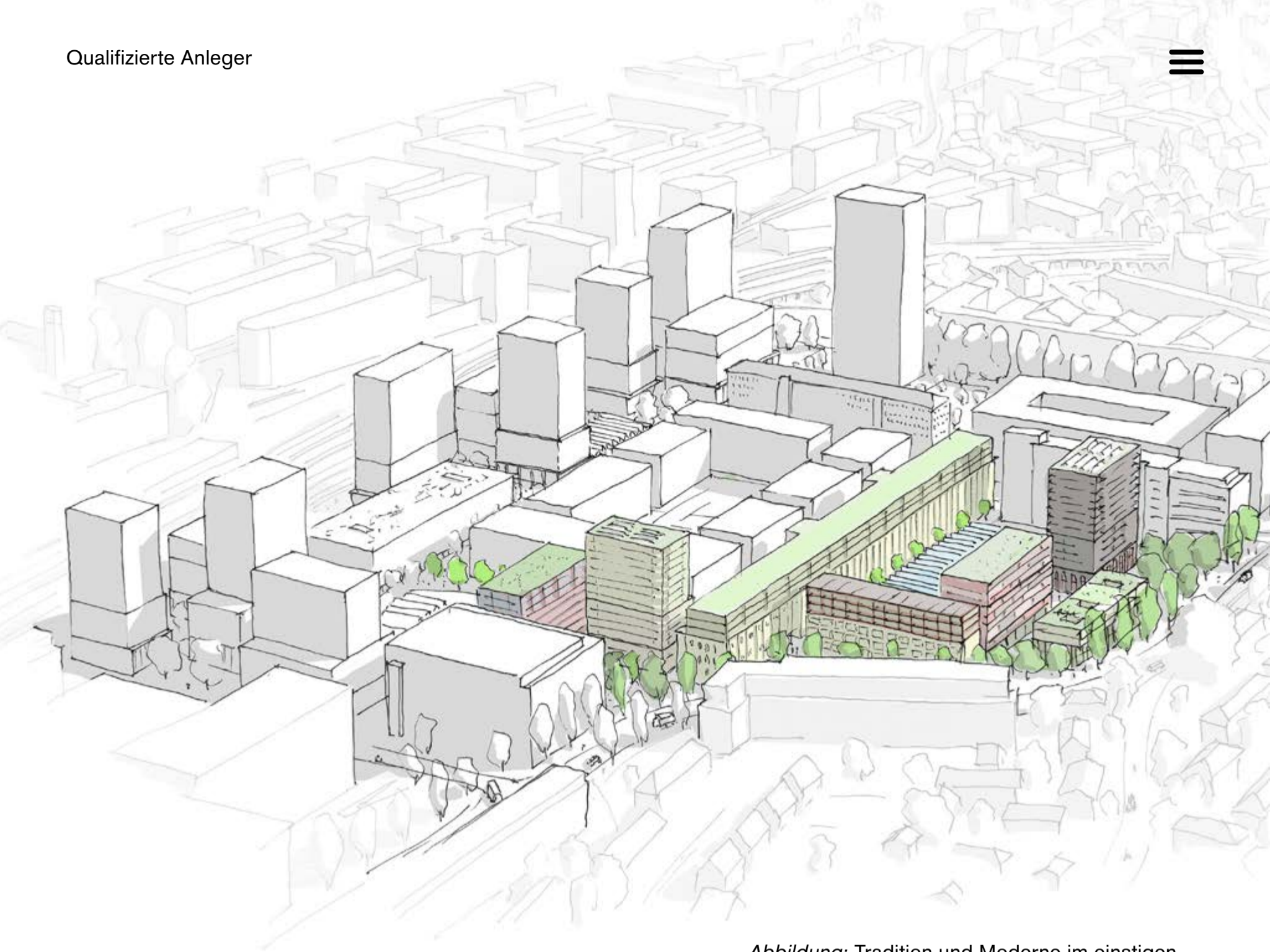


CS 1a Immo PK

---

# «Verbotene Stadt» wandelt sich zum Trendquartier

Das ehemalige «Landis & Gyr»-Areal spielt zukünftig eine wichtige Rolle für den urbanen Charakter der Stadt Zug. Der Industriekomplex hat eine eindrucksvolle Geschichte vorzuweisen. Diese wird mit der Transformation in ein lebendiges Trendquartier erfolgreich weitergeschrieben.



*Abbildung:* Tradition und Moderne im einstigen «Landis & Gyr»-Areal: Das Flair des historischen Industriegebiets bleibt teilweise erhalten.  
[lg-zählerstadt.ch](http://lg-zählerstadt.ch)

Das einstige Gelände der Firma Landis & Gyr prägt seit über 100 Jahren das Gesicht der Stadt Zug. 1896 gegründet, hat sich das damalige Unternehmen vom Stromzählerproduzenten zum globalen Marktführer im Smart Metering (intelligente Messsysteme) entwickelt. Parallel dazu ist auch das Firmengelände gewachsen. Dies jedoch unter Ausschluss der Öffentlichkeit, denn Zutritt hatten ausnahmslos Mitarbeitende. Das Gebiet galt daher als «verbotene Stadt». Nach diversen Umstrukturierungen wurden die Aktivitäten der Firma in den 90er-Jahren von einem internationalen Technologiekonzern übernommen.



### **Wohnen, arbeiten und geniessen**

Zug ist jedoch nicht nur für Industrie bekannt. Die Stadt gilt als Vorreiterin hinsichtlich digitaler Zahlungsmittel im Zusammenhang mit Kryptowährungen und ist Standort zahlreicher Blockchain-Unternehmen. Vorreiter ist der Ort ebenfalls in puncto Stadtentwicklung. Im Mittelpunkt steht dabei einmal mehr das direkt am Bahnhof gelegene «Landis & Gyr»-Areal. Auf dem ehemaligen Industriegelände soll in den kommenden Jahren neues Leben einziehen. Geplant ist ein pulsierendes Viertel mit inspirierendem Ambiente zum Wohnen, Arbeiten und Geniessen. Obwohl nur ein Teil des rund 142'000 m<sup>2</sup> grossen Gebiets baulich verändert werden kann, soll der neue Stadtteil künftig eine symbiotische Einheit bilden.

Die Fläche ist in mehrere Grundstücke unterteilt, die sich im Besitz verschiedener Eigentümer befinden. Dem Immobilienfonds CS 1a Immo PK gehört das Baufeld Zählerstadt. Dort entstehen fünf attraktive Neubauten. Sie bilden gemeinsam mit den beiden bestehenden Gebäuden am Zählerweg und der historischen Shedhalle ein spannendes Ensemble aus Tradition und Moderne. Einen Eindruck dieses richtungsweisenden Vorhabens bietet die Shedhalle. Sie ist eine architektonische Zeitzeugin der industriellen Vergangenheit, die mit der Zwischennutzung als «Freiruum» bereits heute ein neues Kapitel Zuger Stadtgeschichte schreibt. Die Besucher erhalten hier einen Vorgeschmack darauf, was das künftige Viertel dereinst bieten wird. Mit ihrem vielfältigen Nutzungsmix verkörpert die Shedhalle auf eindrucksvolle Art und Weise das visionäre Stadt-in-Stadt-Konzept des geplanten Quartiers. Innert weniger Monate hat sie sich zu einem beliebten Treffpunkt entwickelt und wird daher auch zukünftig eine wichtige Rolle innerhalb des Areals spielen.

Ab voraussichtlich 2023 bis ca. 2025 dauern die Bauarbeiten. Nach Abschluss der Arbeiten werden die zum CS 1a Immo PK gehörenden Liegenschaften als Wohn-, Büro- und Gewerbeimmobilien genutzt. Sie bilden dann einen Teil des neuen Zuger Zentrums. Als Schlüsselgebiet für die Entwicklung der gesamten Stadt wird das neue Viertel zur urbanen Begegnungszone. Es bringt Leben und Arbeiten miteinander in Einklang und soll zukünftig als Vorzeigeprojekt mit Leuchtturmcharakter dienen.

CSA RES

# Sion: Eine Stadt erfindet sich neu

Sion, die Kantonshauptstadt des Wallis, befindet sich im Umbruch. Dabei soll das Bahnhofquartier das neue städtische Zentrum bilden. Die Anlagegruppe CSA RES baut hier sieben Gebäude. Neben Wohnungen, Geschäftsräumlichkeiten und einem Hotel entsteht auch ein Konzertsaal.



*Abbildung:* Das neue Bahnhofquartier von Sion: Neben Wohnungen und Gewerbe entsteht hier auch das Innovationszentrum Campus Energypolis.



Rund 2'100 Sonnenstunden zählt Sion jährlich. Damit belegt die Walliser Kleinstadt den absoluten Spitzenplatz in der Schweiz. Nun will der rund 30'000 Einwohner zählende Ort auch in Sachen Infrastruktur und Freizeitangebot ganz vorne mitspielen. Der entsprechende Veränderungsprozess ist in vollem Gange. Geplant ist unter anderem eine Gondelbahn, die das wirtschaftliche Zentrum des Wallis mit dem Skigebiet Thyon 2000 und damit einem der grössten Skigebiete Europas verbindet. Zudem wird das Viertel rund um den Bahnhof aufgewertet. Früher das Zuhause der Schwerindustrie, entwickelt sich hier mit dem Campus Energypolis eine Art Silicon Valley der Schweiz. Das landesweit einmalige Innovationszentrum südlich der Gleise arbeitet an visionären Lösungen in den Bereichen Energie, Gesundheit und Umwelt.

### **Vielfältiger Nutzungsmix an zentraler Lage**

Auf der anderen Seite der Bahngleise sollen Wohnungen und Dienstleistungsbetriebe das Quartier beleben. Hierzu baut die Anlagegruppe CSA RES ab Ende 2020 auf 14'400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sieben neue Gebäude. Sie beherbergen unter anderem 302 Wohneinheiten. Ein Grossteil davon spricht in Grösse und Stil die Studierenden der nahe gelegenen Fachhochschule Westschweiz an.

Im Erdgeschoss der Neubauten entstehen Geschäfte und Restaurants. Sie laden zum Flanieren ein und richten sich gleichermaßen an Einheimische und Touristen. Letztere können sich auf einen Hotelneubau der 3-Sterne-Superior-Kategorie freuen. Dieser entschärft mit insgesamt 100 Zimmern das bestehende Defizit an Unterkünften in der Stadt. Die geplanten Büroflächen sind individuell und flexibel nutzbar. Sie bieten modulare Räume von 500 bis 1'500 m<sup>2</sup> und werden mit modernster Infrastruktur ausgestattet. Abgerundet wird das Minergie-zertifizierte Neubauprojekt mit einem 600 Plätze umfassenden Konzert- und Kongresssaal. Diesen wird die Stadt Sion nach Erstellung des Rohbaus im Stockwerkeigentum erwerben. Geplant sind zudem 620 Parkplätze. Unterirdisch gelegen, bieten sie diverse E-Ladestationen. Das Energiekonzept des Projekts sieht überdies eine Fotovoltaikanlage vor.

### **Nachhaltige Aufwertung des Bahnhofquartiers**

Das neue Viertel, an dem seit Winter 2020 gebaut wird, stellt ein Bindeglied zwischen dem historischen und dem neuen Stadtteil dar. Es soll im Jahr 2024 eingeweiht werden. Das Gesamtprojekt lässt das Bahnhofsviertel in neuem Glanz erstrahlen und wertet den Standort nicht nur für Einheimische, sondern auch für Touristen merklich auf. Denn Sion soll vom Durchgangsort zum Verweilort werden.

CS REF International

---

# Stark aufgestellt dank aktivem Liegenschafts- management

Gezielte Käufe und Verkäufe sowie Optimierungen der Mietverhältnisse – dies sind einige Erfolge des aktiven Asset Management im CS REF International.



Global Real Estate von Credit Suisse Asset Management hat Niederlassungen in Europa, Amerika und Asien-Pazifik, ist in 14 Ländern aktiv und deckt die gesamte Wertschöpfungskette des Immobilienmanagements ab. Von dieser breiten Expertise und internationalen Vernetzung profitieren sämtliche Immobilienfonds. Zudem wird das Liegenschaftsportfolio durch aktives Asset Management stetig optimiert.

### **Tiefe Mietausfallrate**

Eine wichtige Kennzahl im Zusammenhang mit dem aktiven Asset Management von Liegenschaften ist die Mietausfallrate. Dem für den CS REF International verantwortlichen Asset-Management-Team ist es gelungen, die Mietausfallrate im ersten Halbjahr 2020 auf 4,93 % zu senken – trotz einem von COVID-19 geprägten, anspruchsvollen Marktumfeld. Im internationalen Vergleich liegt diese Kennzahl bei ähnlichen Portfolios bei 8–10 %.

Für den CS REF International wurden beispielsweise in Südkorea zwei Mietverträge über 61'000 m<sup>2</sup> Logistikfläche erfolgreich verlängert. In der zweitgrössten Stadt Japans, Yokohama, konnten nach dem Kauf einer Büroliegenschaft im Dezember 2018 Mietzinserhöhungen von rund 13 % verhandelt werden. Ähnliche wirtschaftliche Optimierungen erzielte das Team in München, Frankfurt, Berlin und London.

### **Gutes Timing mit Retail-Verkaufsflächen**

Ein strategischer Entscheid, der bereits vor Jahren gefällt wurde, entpuppte sich ebenfalls als richtig. Der Anteil an Verkaufsflächen – ein Segment, das durch COVID-19 zusätzlich unter Druck geraten ist – wurde stetig reduziert und beträgt lediglich noch 7 % am Gesamtmiettertrag.

Gezielte Zukäufe wie etwa in Austin, USA, im britischen Birmingham und in Krakau, Polen, sowie gewinnbringende Verkäufe, unter anderem im japanischen Fukuoka oder in Dublin, Irland, haben zusätzlich zur starken Performance und zur Festigung des Gesamtportfolios beigetragen.

Das Resultat: Der CS REF International hat dank der globalen Präsenz von Global Real Estate und einem erfolgreichen aktiven Asset Management den MSCI-Benchmark auf Liegenschaftsebene bezüglich Total Return seit 2016 in jedem Jahr übertroffen.



# Data Science in der Immobilienbranche: Eine Revolution bahnt sich an.

Die Digitalisierung hat auch die Immobilienbranche erfasst. Dabei spielt die Data Science eine zunehmend wichtige Rolle. Doch wir stehen erst am Anfang einer Transformation, die in drei Phasen ablaufen wird. Zentral dabei ist, Daten interpretieren und die richtigen Schlüsse daraus ziehen zu können.

Die Grundlage für die digitale Transformation der Immobilienbranche bildet das Organisieren von Daten, was als erste Phase bezeichnet werden kann. Auch wenn unsere Branche bei Daten im «low-frequency»-Bereich anzusiedeln ist, werden die Datenmengen dank Internet of Things (IoT) und Smart-Building-Sensoren rasch wachsen. Diese Daten erlauben es, einfache Fragen über Selektionen zu beantworten und lassen beispielsweise ein Benchmarking zu.

In der zweiten Phase kommt künstliche Intelligenz hinzu. Grundlagen sind Big-Data- oder Data-Analytics-Methoden, die es ermöglichen, grosse Datenmengen zu strukturieren und zu interpretieren und damit datengetriebene Entscheidungen zu fällen. Diese führen zu optimierten Prozessen und operativen Effizienzsteigerungen.

## **Besondere Herausforderungen in der Immobilienbranche**

Data Science hat in der Finanzwelt seit längerem einen festen Platz. Dort werden bis zu 80 % der Transaktionen mittels datenbasierter Computermodelle getätigt<sup>24</sup>. In der Immobilienbranche hingegen sind sämtliche Transaktionen Unikate. Dies stellt Data Science vor besondere Herausforderungen.



Lösungsansätze dafür gibt es jedoch:

Hedonische Regressionsmodelle, die versuchen, die Zahlungsbereitschaft für einzelne Attribute wie Distanz zu Haltestellen oder Anzahl Zimmer zu bestimmen, sind weit verbreitet und bilden kleine Unterschiede zwischen Immobilien ab. Die Repeated-Sales-Methode, die sich auf Immobilien beschränkt, für die bereits mehrere Datenpunkte (Käufe und Verkäufe) existieren, kann relative Veränderungen abbilden.

Mit diesen Methoden ist es möglich, den heutigen Preis zu bestimmen und zukünftige Erträge besser zu schätzen.

Erweiterungen dieser Methoden sind:

- **Online Machine Learning:** Neue Daten werden regelmässig mitberücksichtigt, folglich verbessert sich die Modellqualität stetig;
- **Ensemble Learning:** Eine Vielzahl von Algorithmen wird ausprobiert und die Kombination der besten wird angewendet;
- **Automated Machine Learning:** Die Selektion von Datensätzen und Parametern wird automatisch gesteuert.

Solche automatisierten Bewertungsmethoden haben operative Vorteile, da Immobilien nicht physisch besucht werden müssen. Des Weiteren erlauben sie es, den aktuellen, fairen Transaktionspreis am Immobilienmarkt abzufragen. Dies ist etwa zur Risikobestimmung im Hypothekengeschäft wichtig (dynamic LtV ratios) oder für die regelmässige Bewertung von Immobilienfonds.

Die dritte Phase dieser digitalen Transformation ist gekennzeichnet durch die Verschmelzung von Datenmodellen und physischen Bauten, die den gesamten Lebenszyklus der Immobilie durchdringt. Auf Liegenschaftsebene sind erste Ansätze mit der Einführung des Building Information Model (BIM) zu sehen. BIM, das als digitale Erweiterung bei der Planung und beim Bau entwickelt wurde, wird nun vermehrt auch beim Betrieb, bei Renovationen und beim Rückbau angewendet. So können etwa die Lebenszyklen einzelner Bauteile wie Heiz- oder Liftanlagen stetig beobachtet werden. Das ermöglicht, präventiv einzugreifen, um grössere Schäden und damit Kosten zu vermeiden.

Zukünftig steht die Automatisierung ganzer Prozesse bevor. Diese umfassen den gesamten Lebenszyklus der Immobilien: von der automatischen Identifizierung von Liegenschaften bei der Projektentwicklung über präventive Renovationen und Instandhaltungen bis hin zu automatischen Mietempfehlungen bei auslaufenden Mietverträgen.

Der Trend in der Immobilienbranche hin zu mehr datengetriebenen Entscheidungen beschleunigt sich. Die Branche steht zwar noch am Anfang einer grossen Veränderung, doch das Potenzial ist riesig – für Immobilienentwickler und Investoren.



CSA 2 Multi-Manager Real Estate Global

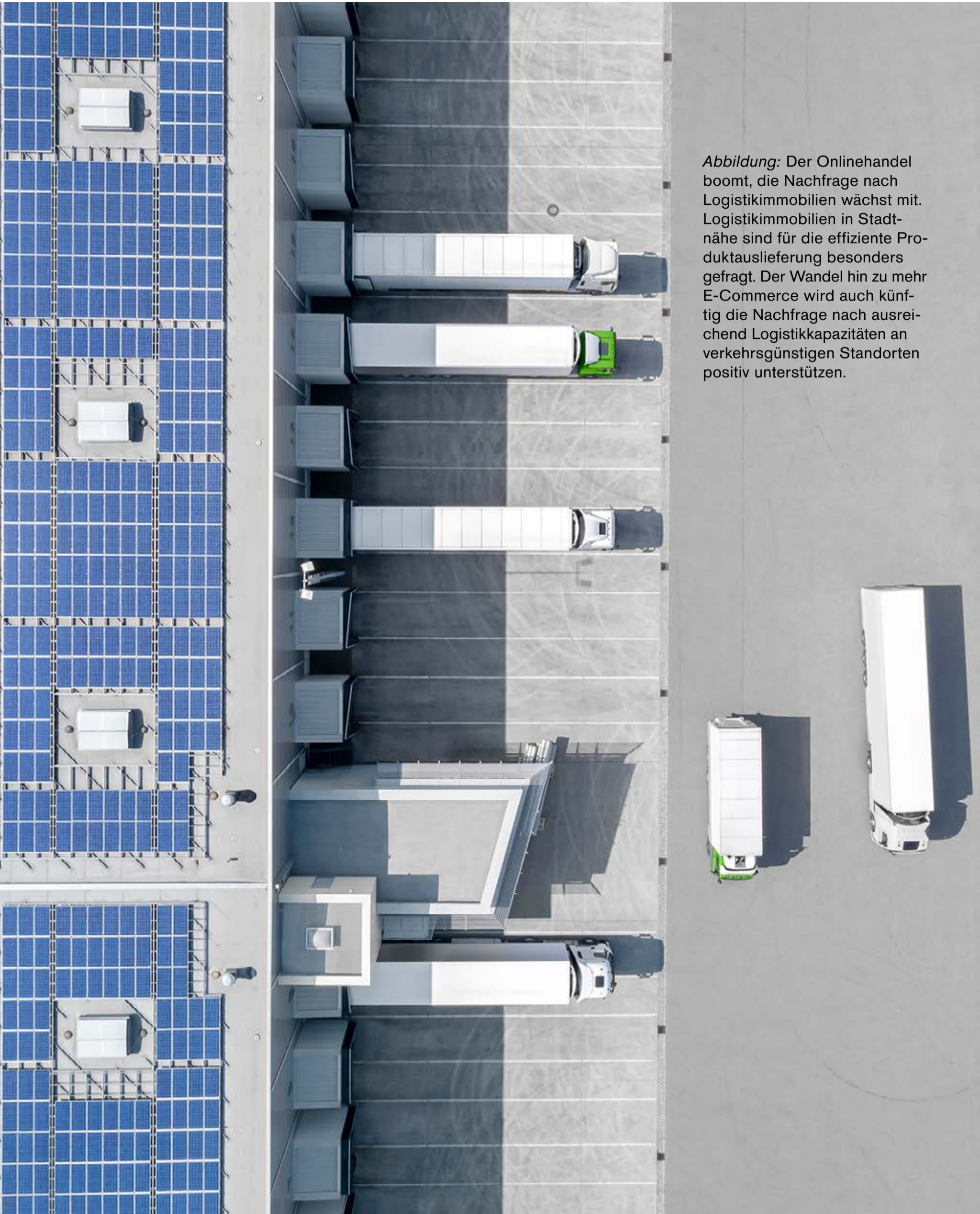
---

# Aussichtsreiche Investitionen in den spanischen Logistikmarkt

Die Anlagegruppe CSA 2 Multi-Manager Real Estate Global investiert in sieben Logistikgebäude, mit Fokus auf Madrid und Barcelona. Sie alle sind stadtrandnah und bedienen das stetig wachsende Bedürfnis nach Logistikimmobilien auf der letzten Meile.

Logistikimmobilien boomen. Besonders gefragt sind wohnortnahe Flächen, denn «heute bestellt, morgen geliefert» ist vielen Kunden nicht mehr schnell genug. Die Logistikstandorte verlagern sich deshalb vermehrt Richtung Stadtrand oder sogar in die Städte. Als Bindeglied zum Endkunden laufen sie unter der Bezeichnung Letzte-Meile-Logistikimmobilien. Sie ermöglichen Express-Lieferungen und versprechen dank eines überdurchschnittlichen Mietzinswachstums ein attraktives Risiko/Rendite-Verhältnis. Das Portfoliomanagement-Team der Anlagegruppe CSA 2 Multi-Manager Real Estate Global prüft daher kontinuierlich entsprechende Investitionsoportunitäten. Ein strikter Due-Diligence-Prozess gewährleistet, dass jede Investition den strengen Kriterien der Anlagegruppe gerecht wird.





*Abbildung:* Der Onlinehandel boomt, die Nachfrage nach Logistikimmobilien wächst mit. Logistikimmobilien in Stadtnähe sind für die effiziente Produktauslieferung besonders gefragt. Der Wandel hin zu mehr E-Commerce wird auch künftig die Nachfrage nach ausreichend Logistikkapazitäten an verkehrsgünstigen Standorten positiv unterstützen.

### **Nah dran: in Madrid, Barcelona und Sevilla**

Kürzlich hat die Anlagegruppe CSA 2 Multi-Manager Real Estate Global in Spanien investiert. Gemeinsam mit einem lokalen Partner wurde ein Portfolio aus sieben Letzte-Meile-Logistikimmobilien erworben. Diese entsprechen hinsichtlich der Lage, des Gebäudetyps und des erwarteten Mietzinswachstums den hohen Ansprüchen der Anlagegruppe. Drei der erworbenen Liegenschaften befinden sich in Madrid. Sie alle bieten die Möglichkeit, zusätzliche Logistikflächen zu entwickeln. Ein grosser Pluspunkt, denn die Nachfrage nach Logistikflächen im Ballungsraum der spanischen Hauptstadt wächst kontinuierlich. Drei der weiteren Neuerwerbe befinden sich in Barcelona und eine Liegenschaft befindet sich in Sevilla.

Das Portfolio wurde zu einer attraktiven Nettoanfangsrendite von 6 % erworben. Die verbleibende durchschnittliche Mietlaufzeit beträgt über fünf Jahre, und die Leerstandsquote ist mit 6 % tief. Ziel ist es, den Leerstand über die angestrebte Haltedauer von drei Jahren durch aktives Asset Management weiter zu reduzieren. Darüber hinaus soll die derzeit unter dem Markt liegende Miete an das Marktniveau angepasst werden, um die Einkommensrendite zu steigern. Das Joint Venture mit dem lokalen Partner ermöglicht, die Rendite auf risikoadjustierter Basis zu optimieren. Die Partnerschaft ist zudem so strukturiert, dass sie sich durch einen tiefen Fremdverschuldungsgrad, eine kurze Laufzeit und einen sofortigen Kapitalabruf über 65 % des gesamten Investitionsbetrags auszeichnet.

### **Netzwerkpflege zahlt sich aus**

Die aussichtsreiche Investition in Spanien belegt, wie wichtig eine aktive Netzwerkpflege ist. Die enge Zusammenarbeit mit dem lokalen Partner war einer der entscheidenden Faktoren für den erfolgreichen Erwerb des Portfolios. Um weltweit Zugang zu wachstumsstarken Opportunitäten zu erhalten, setzt das Team Multi-Manager Real Estate Global auf ein breites und lokal verankertes Netzwerk von Immobilieninvestment-Spezialisten. Diese ermöglichen eine globale Präsenz und bilden die Basis, um das Gesamtportfolio der Anlagegruppe gemäss den Anforderungen der Investoren zu erweitern.



# Elementum: Büroquartier mit grüner Lunge

*Abbildung:* Im grössten Büroviertel Münchens: Der grüne Innenhof dient als Rückzugsraum und Begegnungsort.





Bis zu einer halben Million Menschen frequentieren täglich den Münchner Hauptbahnhof. Auf dessen Südseite entsteht ab 2021 im Auftrag von Credit Suisse Asset Management das neue Büroquartier Elementum unter architektonischer Federführung von Herzog & de Meuron.

Die Nachfrage nach Immobilien ist in München ungebrochen. Gründe dafür sind unter anderem die wirtschaftliche Stärke und die hervorragende Diversifikation der zweitgrößten Stadt Deutschlands. Immobilien sind bei nationalen und internationalen Investoren begehrt. Für Mieter bedeutet dies steigende Kosten bei knappem Angebot. Die Leerstandsquote liegt derzeit bei rekordtiefen 2%. Hinzu kommt, dass in den letzten Jahren nur wenig Immobilienentwicklungen stattgefunden haben. Mit Elementum in Bahnhofsnähe ändert sich das jetzt.







*Abbildung:* Elementum steht für zeitlose Architektur, lichtdurchflutete Räume und flexibel nutzbare Bürolandschaften.



### **Weit mehr als ein Gebäude**

Der Hauptbahnhof ist das pulsierende Herz von München und der zentrale Knotenpunkt für alle städtischen Anbindungen sowie das Fernverkehrsnetz. Am südlichen Rand des Bahnhofs übernahm Credit Suisse Asset Management das ehemalige Postbank-Gebäude und baut dieses nun um. Unter der architektonischen Federführung von Herzog & de Meuron entsteht mit dem Komplex Elementum (ehemals Correo München) direkt beim Bahnhof das grösste Büroquartier der Stadt samt Parkanlage im Innenhof.

### **Anziehungspunkt und Begegnungsort**

Geplant ist ein energieeffizienter Bau auf rund 63'000 m<sup>2</sup> oberirdischer Fläche mit Büros, Läden und Restaurants. Die Ausgestaltung der Innenräume wird ganz den Bedürfnissen der Mieter angepasst und reagiert flexibel auf Single- oder Multi-Tenant Layouts. Elementum soll jedoch nicht ausschliesslich als Bürokomplex fungieren, sondern auch als Begegnungsort für die Bewohner des Viertels und für München generell. Dies beispielsweise im neuen, grossen Innenhof. 50 Bäume und eine intensive Begrünung lassen dort ein eigenes Mikroklima entstehen. Mit einer beachtlichen Grösse von rund zwei Dritteln eines Fussballfelds stellt der Innenhof eine Art grüne Lunge im draussen hektischen und verkehrsreichen Stadtviertel dar. Die Mitarbeitenden der eingemieteten Firmen profitieren vom neuen Stadtpark inmitten des Elementum – nicht nur durch die Aussicht ins Grüne. Der neue Park mit Cafés wird ebenfalls für die Bevölkerung geöffnet und lädt zum Verweilen ein.

Verstärkt wird die Anziehungskraft durch rund 500 öffentlich zugängliche unterirdische Fahrradstellplätze. Weitere 500 Stellplätze sind den Elementum-Mietern vorbehalten. Ergänzend sollen diverse Sharing-Angebote entstehen, womit das pulsierende Viertel und die gesamte Münchner Innenstadt auf umweltfreundliche Weise und unkompliziert erkundet werden können. Und als Fitnessangebot für die Mitarbeitenden soll zuoberst auf dem Dach eine 300-m-Rundlaufbahn mit fantastischer Aussicht bis zu den Alpen entstehen.

### **Baustart im Jahr 2021**

Mit einem nachhaltigen Ansatz – 60 % der bisherigen Bausubstanz werden erhalten – und der modernen Architektur setzt Elementum neue Massstäbe und wertet die Gegend um den Bahnhof durch das vielfältige Angebot auf. Der Bau von Elementum erfolgt in zwei Phasen mit Start im Jahr 2021. Die erste Etappe mit rund 80 % der Flächen ist voraussichtlich 2024 abgeschlossen, die zweite Etappe im Jahr 2025.



# «Wir haben sehr schnell und unkonventionell reagiert»

## Im Gespräch mit Silvio Preisig

Leiter Asset Management Global Real Estate  
bei Credit Suisse Asset Management



Die COVID-19-Pandemie beeinflusst Gesellschaft und Wirtschaft – und dies mit bedeutenden Folgen. Auch die Immobilienbranche ist tangiert, sowohl aus Sicht von Mietern als auch von Vermietern und Investoren. Die ausserordentliche Situation bedingte schnelle Massnahmen, verlangt jedoch nach langfristigen Lösungen. Welche Rolle einer der führenden Investmentmanager im Immobilienbereich während dieser besonderen Lage eingenommen hat, erläutert Silvio Preisig, Leiter Asset Management Global Real Estate bei Credit Suisse Asset Management.

**Herr Preisig, wie haben Sie die vergangenen Monate mit COVID-19 erlebt?**

*Silvio Preisig:* Die Pandemie und die vom Bundesrat und von den Kantonen verordneten Massnahmen haben das Leben aller – auch meines – komplett verändert. Die letzten Monate waren die wohl intensivste und herausforderndste Zeit meiner bisherigen Karriere. Nicht nur aufgrund der neuen persönlichen Situation mit Homeoffice und Homeschooling, sondern insbesondere auch wegen der unzähligen neuen geschäftsrelevanten Fragestellungen im Zusammenhang mit der Pandemie, die schnelle und unkomplizierte Antworten verlangten.

**Wie veränderte sich der Geschäftsalltag in dieser speziellen Lage?**

Unser Geschäftsalltag veränderte sich stark. Einerseits mussten wir für den Austausch im Team und mit Geschäftspartnern rasch auf Videokonferenzen umstellen. Andererseits erhielten wir unzählige Mieteranfragen aufgrund des Lockdowns, geschlossener Baustellen oder der Reisebeschränkungen. So waren etwa Besichtigungen von Immobilienobjekten im Ausland nicht mehr überall möglich, sodass wir uns von einzelnen geplanten Akquisitionen sogar zurückzogen. Insgesamt haben wir schnell und effizient reagiert und konnten die Geschäftstätigkeit unter geänderten Bedingungen grundsätzlich normal aufrechterhalten.



**Als einer der ersten bedeutenden Immobilienbesitzer hat Global Real Estate entschieden, seinen Mietern mit Mietzins-erlassen entgegenzukommen. Weshalb dieser Schritt?**

In dieser aussergewöhnlichen Situation hat Global Real Estate schnell und unkonventionell entschieden, eine soziale wie auch wirtschafts-politische Verantwortung zu übernehmen und sich solidarisch gegen-über besonders betroffenen Mietern zu verhalten. Dazu gehörten vor allem der Detailhandel, die Gastronomie und der Hospitality-Bereich.

Wir sind uns unserer gesellschaftlichen und gesamtwirtschaftlichen Verantwortung bewusst – vor allem in einer solch schwierigen Situation. Global Real Estate war es ein grosses Anliegen, einen Beitrag zur Bewältigung dieser Krise zu leisten und sich partnerschaftlich gegen-über den Mietern zu verhalten.

Auch sonst engagieren wir uns mit den Immobilienbeständen in un-seren Produkten und unseren Immobilienprojekten häufig stark in der nachhaltigen und sozialverträglichen Stadt- und Quartiersentwicklung. Nicht nur wir, sondern die Immobilienwirtschaft an sich sollte diese be-deutende Rolle der Immobilieninvestment-Manager in der Wahrneh-mung der Bevölkerung nachdrücklicher betonen.

**Weshalb wird dies in der Gesellschaft zu wenig wahrgenommen?**

Da dürfen wir als Immobilienbranche durchaus ein bisschen selbst-kritisch sein. In der Schweiz haben wir Nachholbedarf, wenn es um das verbandsseitige Engagement und den Dialog mit der Politik und der Öffentlichkeit geht. Wir sollten über unsere Verbandsmitgliedschaften deutlicher mit einer Stimme sprechen und enger mit der öffentlichen Hand zusammenarbeiten.

**Gibt es geografische Unterschiede, wie stark die Immobilien-branche betroffen ist?**

Ja, durchaus. Die Schweiz hat sich – wie schon so oft – als sehr resis-tent gezeigt. Es wurde durchwegs professionell reagiert, sowohl seitens der Behörden als auch der Mieter oder Partner. Die USA wurden stär-ker getroffen und die Auswirkungen werden noch länger spürbar sein. Dieser Markt ist generell volatiler. In Asien war der Schock ebenfalls gross, nicht zuletzt aufgrund der teils drastischen Massnahmen. Die Erholung könnte sich dort aber schneller einstellen als in den USA.

**Und in Europa?**

In Europa zeigt sich ein unterschiedliches Bild. Der Süden ist stärker betroffen. Deutschland, ein für uns bedeutender Markt, war und ist relativ solide. Kürzlich konnten wir dort ein Büroobjekt zu einem attraktiven Preis verkaufen.

**Welche langfristigen Folgen sehen Sie für die Immobilienbranche?**

COVID-19 hat gewisse Tendenzen und Prozesse beschleunigt. Am augenfälligsten ist dies beim Thema Homeoffice. Schätzungen gehen davon aus, dass die flexibleren Arbeitsmodelle langfristig zu einem um rund 15 % geringeren Büroflächenbedarf führen könnten. Diese Schlussfolgerung jetzt schon zu ziehen, ist meines Erachtens jedoch zu früh.

**Büroimmobilien sind ein bedeutender Bestandteil des Immobilienportfolios. Wie reagieren Sie auf das vermehrte Homeoffice?**

Die Mietverträge sind in der Regel langfristig ausgestaltet, sodass die unmittelbaren Auswirkungen gering sind. Wir arbeiten aber bereits an neuen Konzepten, um den künftigen Bedürfnissen der Büromieter zu entsprechen. So werden etwa Sitzungsräume grösser, deren Anzahl wird erhöht und generell nehmen die Abstände zwischen den Bürotischen zu. Auch das Bedürfnis vieler Mieter, Büroflächen kurzfristig, flexibel und zeitlich begrenzt zu mieten, haben wir bereits länger erkannt und bieten mit unserer innovativen Marke «Spoon» ein entsprechendes Angebot.

**Sind weitere Tendenzen erkennbar?**

Logistikimmobilien sind aufgrund des weiteren Wachstums des Onlinehandels auch künftig sehr attraktiv, während sich die Strukturereinigung im Detailhandel beschleunigen wird. Folglich gilt es, neue Konzepte und Positionierungen – etwa für Shopping-Center – zu entwickeln.

## Silvio Preisig

Silvio Preisig leitet seit 2010 das Real Estate Asset Management in der Schweiz und seit 2013 auch auf globaler Basis. Er verfügt sowohl in Management- als auch in Führungspositionen über mehr als 25 Jahre Erfahrung im Bereich Immobilien. Der eidg. dipl. Immoilientreuhänder ist seit rund 17 Jahren bei Credit Suisse Asset Management tätig.



# Immobilien- anlageprodukte\*

Direkte Immobilienanlageprodukte für private und qualifizierte Anleger



## CS REF Siat

Valor 1 291 370

**Investitionsraum**  
Schweiz

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

### Anlagefokus

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



## CS REF Interswiss

Valor 276 935

**Investitionsraum**  
Schweiz

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

### Anlagefokus

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

*\*Anlageziele, Risiken, Kosten und Aufwendungen des Produkts sowie vollständige Produktinformationen sind dem Fondsprospekt (oder dem entsprechenden Angebotsdokument) zu entnehmen. Dieser Prospekt oder das Dokument sollte vor einer tatsächlichen Investition sorgfältig durchgelesen werden.*

## Direkte Immobilienanlageprodukte für private und qualifizierte Anleger



### CS REF LogisticsPlus

Valor 24 563 395

#### Investitionsraum

Schweiz

#### Fondsmanager

Sascha Paul

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

#### Anlagefokus

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



### CS REF LivingPlus

Valor 3106 932

#### Investitionsraum

Schweiz

#### Fondsmanagerin

Jessica Lindauer

[jessica.lindauer@credit-suisse.com](mailto:jessica.lindauer@credit-suisse.com)

#### Anlagefokus

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



### CS REF Green Property

Valor 10 077 844

#### Investitionsraum

Schweiz

#### Fondsmanager

Urs Frey

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

#### Anlagefokus

Der Credit Suisse Real Estate Fund Green Property (CS REF Green Property) fokussiert auf nachhaltige Immobilien. 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

Jessica Lindauer

[jessica.lindauer@credit-suisse.com](mailto:jessica.lindauer@credit-suisse.com)

#### Anlagefokus

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



## Direkte Immobilienanlageprodukte für qualifizierte Anleger



### CS 1a Immo PK

Valor 844 303

**Investitionsraum**

Schweiz

**Fondsmanager**

Marcel Denner

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

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



### CS REF International

Valor 1968 511

**Investitionsraum**

International

**Fondsmanager**

Marc-Oliver Tschabold

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

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



### CSA RES

Valor 1 312 300

**Investitionsraum**

Schweiz

**Produktmanager**

Andreas Roth

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

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

Die erwähnten Anlageprodukte können nur von qualifizierten Anlegern erworben werden.

Credit Suisse Asset Management hat keine Absicht, diese Produkte bei nicht qualifizierten Anlegern zu bewerben. Zeichnungen von nicht-qualifizierten Anlegern werden nicht akzeptiert.

## Direkte Immobilienanlageprodukte für qualifizierte Anleger



### CSA RES Commercial

Valor 11 354 362

**Investitionsraum**

Schweiz

**Produktmanager**

Murat Saydam

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

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



### CSA RES Residential

Valor 2 522 609

**Investitionsraum**

Schweiz

**Produktmanager**

Murat Saydam

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

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



### CSA RE Germany

Valor 23 547 751

**Investitionsraum**

Deutschland

**Produktmanager**

Rafael Metternich

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

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

Die erwähnten Anlageprodukte können nur von qualifizierten Anlegern erworben werden.

Credit Suisse Asset Management hat keine Absicht, diese Produkte bei nicht qualifizierten Anlegern zu bewerben. Zeichnungen von nicht-qualifizierten Anlegern werden nicht akzeptiert.



## Indirekte Immobilienanlageprodukte für qualifizierte Anleger



### CSA RES Pooled Investments

Valor 3 108 145

**Investitionsraum**

Schweiz

**Produktmanager**

Christoph Bieri  
[christoph.bieri@credit-suisse.com](mailto:christoph.bieri@credit-suisse.com)

Christoph Knecht  
[christoph.knecht@credit-suisse.com](mailto:christoph.knecht@credit-suisse.com)

**Anlagefokus**

Die CSA Real Estate Switzerland Pooled Investments ist eine Anlagegruppe der Credit Suisse Anlagestiftung für Vorsorgeeinrichtungen. Ihr gut diversifiziertes Portfolio besteht aus Schweizer Immobilien-Anlagefonds, Immobilien-Aktiengesellschaften und Immobilien-Anlagestiftungen, wobei sich die Performance an den Indizes SXI Real Estate Funds Broad und SXI Real Estate Shares Broad im Verhältnis von 75/25 orientiert.



### CSA 2 Multi-Manager Real Estate Global

Valor 32 336 250 A-Klasse

**Investitionsraum**

Global

**Produktmanager**

Sven Schaltegger  
[sven.schaltegger@credit-suisse.com](mailto:sven.schaltegger@credit-suisse.com)

**Anlagefokus**

Die CSA 2 Multi-Manager Real Estate Global ist eine Anlagegruppe der Credit Suisse Anlagestiftung 2. Säule für Vorsorgeeinrichtungen. Die Anlagegruppe bietet Zugang zu ausländischen Immobilien. Es handelt sich um ein Multi-Manager-Produkt mit einer Core-Plus-Anlagestrategie, das in ausgewählte ausländische nicht kotierte Immobilienfonds investiert.

Die erwähnten Anlageprodukte können nur von qualifizierten Anlegern erworben werden. Credit Suisse Asset Management hat keine Absicht, diese Produkte bei nicht qualifizierten Anlegern zu bewerben. Zeichnungen von nicht-qualifizierten Anlegern werden nicht akzeptiert.

## Indirekte Immobilienanlageprodukte für private und qualifizierte Anleger



### CS (CH) Swiss Real Estate Securities Fund

Valor 11 017 741 A-Klasse

#### Investitionsraum

Schweiz

#### Fondsmanager

Christoph Bieri  
[christoph.bieri@credit-suisse.com](mailto:christoph.bieri@credit-suisse.com)

Christoph Knecht  
[christoph.knecht@credit-suisse.com](mailto:christoph.knecht@credit-suisse.com)

#### Anlagefokus

Das breit diversifizierte Portfolio des CS (CH) Swiss Real Estate Securities Fund besteht aus Schweizer Immobilienfonds und Immobilienaktien, wobei sich die Performance am SXI Swiss Real Estate® TR Index orientiert. Die Immobilienfonds werden an der Börse gehandelt und investieren überwiegend in Wohnliegenschaften in der Schweiz. Die Immobilienaktien werden ebenfalls an der Börse gehandelt und investieren fast ausschliesslich in Bürogebäude und Verkaufsflächen in der Schweiz.



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

Valor 23 263 583

#### Investitionsraum

Global

#### Fondsmanager

Heinz Tschabold  
[heinz.tschabold@credit-suisse.com](mailto:heinz.tschabold@credit-suisse.com)

#### Anlagefokus

Der Credit Suisse (Lux) Global Property Total Return Equity Fund investiert unabhängig von einem Benchmark weltweit in börsenkotierte 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.

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

#### Ulrich Braun

Leiter Real Estate Strategies and Advisory  
 +41 44 332 58 08\*  
[ulrich.braun@credit-suisse.com](mailto:ulrich.braun@credit-suisse.com)

#### Christian Braun

Product Specialist, CH, Real Estate  
 +41 44 333 44 00\*  
[christian.braun@credit-suisse.com](mailto:christian.braun@credit-suisse.com)

#### Fabian Linke

Product Specialist, International, Real Estate  
 +41 44 334 25 74\*  
[fabian.linke@credit-suisse.com](mailto:fabian.linke@credit-suisse.com)

## Detaillierte Informationen und Newsletter

Erfahren Sie mehr über alle Fonds  
und Anlagegruppen:  
[Mehr erfahren](#)

Unsere elektronischen Newsletter  
informieren Sie über News, Angebote  
und Services des Credit Suisse  
Asset Management. Registrieren Sie  
sich jetzt:  
[Jetzt registrieren](#)

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



# Inside



*Abbildungen:* Mit Waldanschluss: Der sich im Bau befindende Breitipark bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der nahen Natur.

## Wohnen an idyllischer Lage

**Am nordwestlichen Stadtrand von Schaffhausen, direkt an einer Naherholungszone, entsteht die Überbauung Breitipark. Der CS REF Green Property hat das Wohnbauprojekt an traumhafter Lage gekauft und erstellt 146 Wohnungen mit Minergie-Standard.**

Liegenschaften im Portfolio des CS REF Green Property müssen höchsten Ansprüchen genügen. Dies gilt bezüglich Lage, Ausbaustandard und insbesondere hinsichtlich Nachhaltigkeit. Diese wichtigen Kriterien erfüllt das Wohnbauprojekt Breitipark in Schaffhausen, das Global Real Estate erworben hat und nun realisiert.

Die 146 Wohnungen mit durchdachtem Grundriss bieten einen hohen Wohnkomfort und liegen mitten im Grünen, ganz in der Nähe des Schaffhauser Stadtzentrums. Dieses ist mit

dem Fahrrad oder zu Fuss innert weniger Minuten erreichbar. Gleichzeitig ist der Breitipark hervorragend mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen und Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Das Projekt Breitipark wird im Minergie-Standard erstellt und erhält das Gütesiegel greenproperty Silber. Eine Besonderheit: In der Siedlung ist eine kleine Werkstatt angedacht, welche die Bewohner mittels der Living-Services App flexibel für kleinere Reparaturen reservieren können.

Der Baustart ist im November 2020 erfolgt, die ersten Mieter werden voraussichtlich im Jahr 2024 einziehen.

Folgen Sie uns.



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

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

## Abonnemente

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

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

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

## Newsletter-Anmeldung

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

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

## Kontakt

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

## Impressum

*Herausgeber:* Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Kalandergasse 4, 8045 Zürich, Schweiz ■  
*Gesamtverantwortung:* Daniela Zulauf Brühlhart, Leiterin Marketing & Communication Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG ■ *Projektleitung:* Melanie Gerteis, Caroline Stössel, Marketing & Communication Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG ■ *Konzeption und Realisation:* advertising, art & ideas ltd., adart.ch ■ *Druck:* Multicolor Print AG, multicolorprint.ch ■ *Redaktion:* open up AG, open-up.ch ■ *Korrektorat Deutsch:* Credit Suisse Language Services ■ *Übersetzung/Korrektorat Französisch:* Text Control AG, textcontrol.ch ■ *Jahrgang:* 8. 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:

Cover, Inhalt (*ganz links*), Einleitender Artikel (*Dubai heute, Tokio heute*), Real Estate Data Science, CSA 2 Multi-Manager Real Estate Global: iStockphoto LP; Seite 2, Einleitender Artikel (*Titelbild*): Getty Images International; Editorial: Ralph Bensberg, Studio für Fotografie; Einleitender Artikel *Dubai 1990*: Alamy Ltd., *Europabrücke 60er-Jahre*: ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv/Fotograf: Comet Photo AG (Zürich), *Europabrücke heute*: Luftbilderschweiz.ch, *Tokio 1939*: Timeline Images; Portrait Lampugnani: Anne Morgenstern; MEG Sihlcity (*Titelbild*): ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv/Stiftung Luftbild Schweiz/Fotograf: Werner Friedli; MEG Tivoli Garten: Dachtler Partner AG; Infografik: Shutterstock, Inc.; Elementum: Herzog & de Meuron

### Textquellen:

- <sup>2</sup> <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/216770/umfrage/urbanisierung-in-der-schweiz>
- <sup>3</sup> <https://www.gdi.ch/de/publikationen/trend-updates/sechs-themen-so-veraendern-sich-staedte-nach-dem-covid-19-lockdown>
- <sup>4</sup> <https://data.worldbank.org/indicator/SP.URB.TOTL.IN.ZS>
- <sup>5</sup> <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/881664/umfrage/megacities-einwohnerzahl-der-groessten-staedte-weltweit/>
- <sup>6</sup> <https://gehlpeople.com/announcement/public-space-public-life-during-covid-19/>
- <sup>7</sup> <https://www.zew.de/presse/pressearchiv/unternehmen-wollen-auch-nach-der-krise-an-homeoffice-festhalten>
- <sup>8</sup> <http://www.moreno-web.net/the-15-minutes-city-for-a-new-chrono-urbanism-pr-carlos-moreno/>
- <sup>9</sup> <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bevoelkerung/stand-entwicklung/haushalte.html>
- <sup>10</sup> <https://www.movu.ch/de/umzugsstudie-2017/>
- <sup>11</sup> <https://www.bernerzeitung.ch/mit-minihaeusern-koennte-im-kanton-bern-platz-gespart-werden-560744517654>
- <sup>12</sup> <https://population.un.org/wup/>
- <sup>13</sup> <https://www.unenvironment.org/resources/emissions-gap-report-2019>
- <sup>14</sup> <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/12887/umfrage/primaerenergieverbrauch-ausgewaehlter-nationen/>  
<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/42435/umfrage/schweiz---primaerenergieverbrauch-ausgewaehlter-brennstoffe-in-millionen-tonnen-oelaequivalent/>
- <sup>15</sup> <https://ourworldindata.org/urbanization>
- <sup>16</sup> <https://population.un.org/wpp/Download/Standard/Population/>
- <sup>17</sup> [https://www.un.org/en/events/citiesday/assets/pdf/the\\_worlds\\_cities\\_in\\_2018\\_data\\_booklet.pdf](https://www.un.org/en/events/citiesday/assets/pdf/the_worlds_cities_in_2018_data_booklet.pdf)
- <sup>18</sup> <https://ourworldindata.org/urbanization>
- <sup>19</sup> <https://de.wikipedia.org/wiki/Bev%C3%B6lkerungsdichte>  
<https://www.wissenschaft.de/allgemein/tokio-in-zahlen/>
- <sup>20</sup> <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/aktuell/neue-veroeffentlichungen.assetdetail.12847542.html>
- <sup>21</sup> <https://knoema.com/atlas/China/Population-aged-65-years-and-above>  
[https://www.google.com/publicdata/explore?ds=d5bncppjof8f9\\_&met\\_y=sp\\_pop\\_totl&idim=country:CHN:IND&hl=de&dl=de](https://www.google.com/publicdata/explore?ds=d5bncppjof8f9_&met_y=sp_pop_totl&idim=country:CHN:IND&hl=de&dl=de)  
<https://population.un.org/wpp/Download/Standard/Population/>
- <sup>22</sup> <https://www.mercer.ch/newsroom/quality-of-living-2019.html>
- <sup>23</sup> <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bevoelkerung/stand-entwicklung/haushalte.html>
- <sup>24</sup> <https://www.cnbc.com/2018/12/05/sell-offs-could-be-down-to-machines-that-control-80percent-of-us-stocks-fund-manager-says.html>

**Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG**

Global Real Estate

Sihlcity – Kalandergasse 4

8045 Zürich

[credit-suisse.com/ch/realestate](http://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, sofern rechtlich möglich, 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 Hypothekarzinsätze, die subjektive Bewertung von Immobilien, immanente Risiken im Zusammenhang mit dem Bau von Gebäuden sowie Umweltrisiken (z. B. Bodenkontaminierung).

Bei Fremdwährungen kann zusätzlich das Risiko bestehen, dass die Fremdwährung gegenüber der Referenzwährung des Anlegers an Wert verliert.

Die Immobilienfonds Credit Suisse Real Estate Fund Siat, Credit Suisse Real Estate Fund Interswiss, 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, CSA RES Pooled Investments: 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.

CS (Lux) Global Property Total Return Equity Fund: Dieser Fonds ist in Luxemburg domiziliert. Die Vertretung in der Schweiz ist die Credit Suisse Funds AG, Zürich. Die Zahlstelle in der Schweiz ist die Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich. Der Prospekt, der vereinfachte Prospekt und/oder das Dokument mit den wesentlichen Anlegerinformationen (Key Investor Information Document, KIID) sowie die Jahres- und Halbjahresberichte können kostenlos bei der Vertretung und bei jeder Geschäftsstelle der Credit Suisse (Schweiz) AG in der Schweiz bezogen werden.

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.





werden. Diese Stiftung steht nur einem eingeschränkten Kreis von in der Schweiz domizilierten steuerbefreiten Vorsorgeeinrichtungen offen (Art. 3 der Statuten).

CS (CH) Swiss Real Estate Securities Fund A: Dieser Fonds ist in der Schweiz domiziliert und registriert. Fondsleitung ist die Credit Suisse Funds AG, Zürich. Depotbank ist die Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich. Der Prospekt, der vereinfachte Prospekt und/oder das Dokument mit den wesentlichen Anlegerinformationen (Key Investor Information Document, KIID) sowie die Jahres- und Halbjahresberichte können kostenlos bei der Fondsleitung und bei jeder Geschäftsstelle der Credit Suisse (Schweiz AG) in der Schweiz bezogen werden.

Ihre personenbezogenen Daten werden in Übereinstimmung mit der Datenschutzerklärung der Credit Suisse verarbeitet, die an Ihrem Wohnsitz über die offizielle Website der Credit Suisse [www.credit-suisse.com](http://www.credit-suisse.com) abrufbar ist. Die Credit Suisse Group AG und ihre Tochtergesellschaften nutzen unter Umständen Ihre grundlegenden personenbezogenen Daten (z. B. Kontaktangaben wie Name und E-Mail-Adresse), um Ihnen Marketingunterlagen in Zusammenhang mit ihren Produkten und Dienstleistungen bereitzustellen. Falls Sie solche Unterlagen nicht mehr erhalten möchten, wenden Sie sich bitte jederzeit an Ihre Kundenberaterin oder Ihren Kundenberater.

Copyright © 2020 CREDIT SUISSE GROUP AG und/oder mit ihr verbundene Unternehmen. Alle Rechte vorbehalten.

# Abonnieren Sie neue Perspektiven.



Entdecken Sie mit Novum spannende Immobilienthemen und erweitern Sie mit Scope Ihr Wissen über aktuelle Anlagethemen aus dem Asset Management.  
[credit-suisse.com/publications](https://credit-suisse.com/publications)

