

CSA RES

Hotel-Service im Bürogebäude

CSA RES führt im Rahmen eines Pilotprojekts im Baslerpark ein neuartiges Dienstleistungskonzept ein, das sich international bereits erfolgreich etablieren konnte. Ein Alleinstellungsmerkmal für Bürogebäude.



Andreas Roth
Produktmanager CSA RES

- Eidg. dipl. Immobilienreuhänder
- Eidg. dipl. Immobilienschätzer
- Seit 1997 beim Real Estate Investment Management der Credit Suisse

✉ andreas.roth@credit-suisse.com

In der Schweiz fehlt es heute in vielen Bürogebäuden an innovativen Service-Angeboten. Das Real Estate Investment Management der Credit Suisse will als Vermieterin von Büroimmobilien seinen Mietern in Zukunft einen solchen Mehrwert bieten. Als Pilotprojekt dient die Einführung des Konzepts ConciergeDesk in der Büroliegenschaft Baslerpark in Zürich. Dabei handelt es sich um einen Empfangsbereich, der für die eingemieteten Unternehmen und ihre Mitarbeitenden unterschiedliche Aufgaben übernimmt.

Pilotprojekt im Baslerpark

Das Objekt Baslerpark gehört zur Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland (CSA RES) der Credit Suisse Anlagengestiftung. Es liegt im aufstrebenden Zürcher Quartier Altstetten, das für Wohn-, Industrie-, Büro- und Infrastrukturbauten mehr und mehr an Attraktivität gewinnt. Die Liegenschaft wurde Anfang der 1990er-Jahre erstellt und wird dieses Jahr saniert. Hinzu kommt nun das innovative Konzept ConciergeDesk. «Wir greifen damit eine Geschäftsidee auf, die in den USA und in Grossbritannien bereits sehr erfolgreich, hierzulande aber noch wenig bekannt ist», sagt Andreas Roth, Produktmanager der Anlagegruppe CSA RES.

Am ConciergeDesk im Baslerpark steht den eingemieteten Unternehmen eine breite Palette an Dienstleistungen zur Verfügung. So müssen sie Sitzungs- und Konferenzzimmer nicht dauerhaft mieten. Wenn Bedarf nach einem entsprechenden Raum besteht, kann dieser über den ConciergeDesk reserviert werden. «Die Mieter können situativ auf einen passenden Raum im Baslerpark zurückgreifen und profitieren damit von grosser Flexibilität und Kosteneinsparungen», erklärt Produktmanager Andreas Roth.

Zum Angebot gehören auch Dienstleistungen rund um den beruflichen Alltag wie Besucherempfang oder Taxibestellung und private Dienstleistungen wie ein Wäscheservice. «Indem wir die Mitarbeitenden der Mieterfirmen bei beruflichen und privaten Angelegenheiten unterstützen, entlasten wir sie von den kleinen Sorgen des Alltags. So können sie sich vollumfänglich auf ihre Arbeit konzentrieren», erklärt Benjamin Trautmann vom Facility Services-Dienstleister ISS, der den Service im Baslerpark betreibt. Der ConciergeDesk kümmert sich zudem um soziale Aspekte und organisiert beispielsweise Fahrgemeinschaften.

Ein Plus für Anleger und Mieter

Das neuartige Angebot im Baslerpark ist sowohl aus Anleger- wie auch aus Mietersicht äusserst vorteilhaft. «Büro- und Gewerbeflächen erhalten mit dem ConciergeDesk in einem sich verschärfenden wirtschaftlichen Umfeld ein innovatives Alleinstellungsmerkmal», erklärt Produktmanager Andreas Roth. Mieter profitieren auf vielfältige Weise von dem Dienstleistungsangebot. So stärken die Services unter anderem die Mitarbeiterbindung und tragen zu einer erhöhten Produktivität bei. Die Anlagegruppe erreicht mit dem Zusatzservice eine Neupositionierung von Bestandsliegenschaften und es ergeben sich Vorteile in der Vermarktung. Denn die Attraktivität des Objektes wird nachhaltig gesteigert. Produktmanager Andreas Roth gibt dem neuen Serviceangebot gute Chancen: «Das Konzept überzeugt uns voll und ganz. Der Verlauf des Pilotprojekts wird darüber entscheiden, ob wir es in weiteren Büroliegenschaften implementieren.»



Das Bürogebäude Baslerpark zeichnet sich durch ein innovatives Dienstleistungskonzept aus.

CSA RES (Valor 1 312 300)

Gemischtes Immobilienportfolio

Kennzahl per Geschäftsjahr	30.06.2010	30.06.2011	30.06.2012	30.06.2013	30.06.2014
Verkehrswert der Liegenschaften in Mio. CHF	4 242,2	4 533,7	4 982,8	5 283,9	6 042,7
Fremdfinanzierungsquote (Verkehrswerte) in %	11,72	13,01	16,28	16,28	21,00
Anlagerendite in %	4,61	5,02	6,20	5,70	5,17
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{ISA} GAV) in %	0,62	0,61	0,62	0,61	0,58
Mietzinsausfallquote in %	5,46	5,28	5,02	4,90	4,82

Historische Wertentwicklung und Finanzmarktszenarien sind kein verlässlicher Indikator für laufende und zukünftige Ergebnisse.
Quelle: Datareports per 30. Juni, Credit Suisse AG (Kennzahlen gemäss KGAST Fachinformation Nr. 1 vom 23.8.2013)
Aktuelle Kennzahlen und Renditeangaben unter → credit-suisse.com/ch/realstate