

Zeitschrift:	Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design
Herausgeber:	Hochparterre
Band:	18 (2005)
Heft:	5
Artikel:	12 Milliarden Franken unter Dach : Immobilienfirmen, wem gehört die Schweiz?
Autor:	Knoepfli, Adrian
DOI:	https://doi.org/10.5169/seals-122637

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 14.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Bauzettel-Collage

Architekten: Herold & Wissmann BSA

1997

Bauzettel-Collage

1998

Bauzettel-Collage

1999

Bauzettel-Collage

2000

Bauzettel-Collage

2001

Bauzettel-Collage

2002

Bauzettel-Collage

2003

Bauzettel-Collage

2004

Bauzettel-Collage

2005

Bauzettel-Collage

2006

Bauzettel-Collage

2007

Bauzettel-Collage

2008

Bauzettel-Collage

2009

Bauzettel-Collage

2010

Bauzettel-Collage

2011

Bauzettel-Collage

2012

Bauzettel-Collage

2013

Bauzettel-Collage

2014

Bauzettel-Collage

2015

Bauzettel-Collage

2016

Bauzettel-Collage

2017

Bauzettel-Collage

2018

Bauzettel-Collage

2019

Bauzettel-Collage

2020

Bauzettel-Collage

2021

Bauzettel-Collage

2022

Bauzettel-Collage

2023

Bauzettel-Collage

2024

Bauzettel-Collage

2025

Bauzettel-Collage

2026

Bauzettel-Collage

2027

Bauzettel-Collage

2028

Bauzettel-Collage

2029

Bauzettel-Collage

2030

Bauzettel-Collage

2031

Bauzettel-Collage

2032

Bauzettel-Collage

2033

Bauzettel-Collage

2034

Bauzettel-Collage

2035

Bauzettel-Collage

2036

Bauzettel-Collage

2037

Bauzettel-Collage

2038

Bauzettel-Collage

2039

Bauzettel-Collage

2040

Bauzettel-Collage

2041

Bauzettel-Collage

2042

Bauzettel-Collage

2043

Bauzettel-Collage

2044

Bauzettel-Collage

2045

Bauzettel-Collage

2046

Bauzettel-Collage

2047

Bauzettel-Collage

2048

Bauzettel-Collage

2049

Bauzettel-Collage

2050

Bauzettel-Collage

2051

Bauzettel-Collage

2052

Bauzettel-Collage

2053

Bauzettel-Collage

2054

Bauzettel-Collage

2055

Bauzettel-Collage

2056

Bauzettel-Collage

2057

Bauzettel-Collage

2058

Bauzettel-Collage

2059

Bauzettel-Collage

2060

Bauzettel-Collage

2061

Bauzettel-Collage

2062

Bauzettel-Collage

2063

Bauzettel-Collage

2064

Bauzettel-Collage

2065

Bauzettel-Collage

2066

Bauzettel-Collage

2067

Bauzettel-Collage

2068

Bauzettel-Collage

2069

Bauzettel-Collage

2070

Bauzettel-Collage

2071

Bauzettel-Collage

2072

Bauzettel-Collage

2073

Bauzettel-Collage

2074

Bauzettel-Collage

2075

Bauzettel-Collage

2076

Bauzettel-Collage

2077

Bauzettel-Collage

2078

Bauzettel-Collage

2079

Bauzettel-Collage

2080

Bauzettel-Collage

2081

Bauzettel-Collage

2082

Bauzettel-Collage

2083

Bauzettel-Collage

2084

Bauzettel-Collage

2085

Bauzettel-Collage

2086

Bauzettel-Collage

2087

Bauzettel-Collage

2088

Bauzettel-Collage

2089

Bauzettel-Collage

2090

Bauzettel-Collage

2091

Bauzettel-Collage

2092

Bauzettel-Collage

2093

Bauzettel-Collage

2094

Bauzettel-Collage

2095

Bauzettel-Collage

2096

Bauzettel-Collage

2097

Bauzettel-Collage

2098

Bauzettel-Collage

2099

Bauzettel-Collage

2100

Bauzettel-Collage

2101

Bauzettel-Collage

2102

Bauzettel-Collage

2103

Bauzettel-Collage

2104

Bauzettel-Collage

2105

Bauzettel-Collage

2106

Bauzettel-Collage

2107

Bauzettel-Collage

2108

Bauzettel-Collage

2109

Bauzettel-Collage

2110

Bauzettel-Collage

2111

Bauzettel-Collage

2112

Bauzettel-Collage

2113

Bauzettel-Collage

2114

Bauzettel-Collage

2115

Bauzettel-Collage

2116

Bauzettel-Collage

2117

Bauzettel-Collage

2118

Bauzettel-Collage

2119

Bauzettel-Collage

2120

Bauzettel-Collage

2121

Bauzettel-Collage

2122

Bauzettel-Collage

2123

Bauzettel-Collage

2124

Bauzettel-Collage

2125

Bauzettel-Collage

2126

Bauzettel-Collage

2127

Bauzettel-Collage

2128

Bauzettel-Collage

2129

Bauzettel-Collage

2130

Bauzettel-Collage

2131

Bauzettel-Collage

2132

Bauzettel-Collage

2133

Bauzettel-Collage

2134

Bauzettel-Collage

2135

Bauzettel-Collage

2136

Bauzettel-Collage

2137

Bauzettel-Collage

2138

Bauzettel-Collage

2139

Bauzettel-Collage

2140</



• Immobilien galten lange als «todsichere» Anlage. Wer investieren wollte, kaufte eine Liegenschaft, die er meist ein Leben lang behielt, oder Anteile eines Immobilienfonds. Viele Firmen verfügten dank ihren Immobilien über riesige stille Reserven. Die Krise der Neunzigerjahre setzte den anhaltenden Wertsteigerungen ein Ende, putzte eine Reihe von Akteuren weg und veränderte den Markt. Aus den Umwälzungen gingen unter anderem die börsenkotierten Immobiliengesellschaften hervor.

Deren Gründung standen im Wesentlichen Desindustrialisierung und Outsourcing zu Gevatter:

— Industriefirmen gaben ihr Kerngeschäft auf beziehungsweise verkauften es und konzentrierten sich auf die Bewirtschaftung ihrer Immobilien.

— Finanzgesellschaften, Versicherungen und Pensionskassen konzentrierten sich aufs Kerngeschäft und lagerten ihre Immobilien in eine separate Gesellschaft aus.

— Bereits im Immobilienbereich tätige Firmen entschieden sich für den Schritt an die Börse.

«Die emotionale Bindung von Unternehmern und Managern zu Grund und Boden weicht zunehmend nüchternem betriebswirtschaftlichem Kalkül», schrieb im Februar 2000 die Aargauer Zeitung. «Verkaufen und Mieten entlastet die Bilanzen.» Mit dem Gang an die damals boomende Börse verschafften sich die Firmen Zugang zum Kapitalmarkt. Gleichzeitig erhielten Anleger, die nach einer indirekten Immobilienanlage suchten, eine Alternative zu den Fonds. Der Wirtschaftsgeograf Stefan Wüthrich stellte in seiner 2003 abgeschlossenen Diplomarbeit unter anderem fest, die börsenkotierten Immobilienfirmen seien stärker renditeorientiert als traditionelle Investoren und ihre Investitionen konzentrierten sich auf die wirtschaftlichen Ballungsräume. 58 Prozent der Werte ihrer Portfolios befanden sich in der Region Zürich, weitere 24 Prozent in den Regionen Basel, Bern und Genf. Über 80 Prozent entfielen auf Geschäfts-, vor allem Büroliegenschaften. Wohnbauten haben nur bei Allreal und Warteck grösseres Gewicht. Die strategische Ausrichtung hat zur Folge, dass sich die Firmen von Liegenschaften ausserhalb der Ballungsräume trennen. Das entsprechende Devestitionspotenzial bezifferte Wüthrich, der in seine Studie auch die frühere Eisenbahngesellschaft LO Holding (Lausanne-Ouchy) und die Pax-Anlage (Basel) einbezog, auf CHF 1,2 Mrd.

Wer sind die einzelnen Mitspieler?

Die Grösste: PSP Swiss Property Die PSP Swiss Property ist eine Gründung der Zurich Financial Services (Versicherungen). Diese brachte 1999 den Grossteil ihrer Schweizer Geschäftsimmobilien sowie ihr Bewirtschaftungsunternehmen in die PSP ein und ist mit 14,5 Prozent nach wie vor deren grösste Aktionärin. 2004 übernahm PSP die mit den Immobilien der Feldschlösschen-Hürlimann-Gruppe gebildete Real Estate Group (REG), nachdem eine Fusion der zwei Schweizer Immobilienfirmen Swiss Prime Site mit der Real Estate Group 2001 in letzter Minute gescheitert war. Die PSP schaffte damit den Sprung in die Top 10 Europas. Als Erbschaft brachte die REG das Hürlimann-Areal (City Süd) in Zürich und weitere Brauereiliegenschaften (Gurten Bern, Löwenbräu Zürich, Wädenswil, Lugano-Paradiso, Rheinfelden) ein, womit sich der PSP-Bestand an Entwicklungsliegenschaften mehr als verdreifachte. Die Immobilien →

**Zürich-Paradeplatz oder Chur-Kornhaus?
Sechs Immobilienfirmen halten Gebäude
und Grundstücke im Wert von CHF 12 Mrd.**

→ der PSP, zu 67 Prozent Büroliegenschaften, befinden sich zu 59 Prozent in der Region Zürich. Wichtigste Mieterin mit einem Anteil von 10 Prozent ist die Swisscom, von der die PSP 2001 ein grosses Portfolio übernommen hat.

Maag geschlückt: Swiss Prime Site An der Wiege der Swiss Prime Site (SPS) standen 1999 die Pensionskasse der Credit Suisse Group (Schweiz), die Winterthur Leben und die Pensionskasse der Siemens-Gesellschaften in der Schweiz. Die ersten beiden halten nach wie vor je mehr als 20 Prozent des Aktienkapitals. Aus der konsequenten Umsetzung ihrer Strategie des «Immobilien-Picking» ist gemäss SPS «eines der homogensten Immobilienportfolios der Schweiz hervorgegangen». Dazu gehört der Messeturn in Basel und mit Sihlcity in Zürich ist SPS am gegenwärtig grössten privaten Bauvorhaben in der Schweiz (Anlagevolumen CHF 620 Mio.) beteiligt. Anfang 2005 übernahm die SPS die Maag Holding und damit auch das ambitionäre Projekt Maag Tower. Die einstige Zahnradproduzentin Maag war nach der Umwandlung in eine Immobiliengesellschaft in ihrer Entwicklung während Jahren blockiert gewesen, weil ihre Grossaktionäre aus Deutschland und Spanien nach Besitzerwechseln das Interesse am Schweizer Markt verloren hatten. Vor diesem Zusammenschluss waren bei der SPS Swisscom und CS mit je 16 Prozent die wichtigsten Mieter, bei Maag kamen 55 Prozent der Mieterräte von der UBS. Mit rund CHF 300 Mio. will die SPS gut einen Drittels übernommenen Maag-Portefeuilles deinvestieren.

Von A bis Z

Die vielseitige: Allreal Die Allreal entwickelte sich 1999 aus der Oerlikon-Bührle Immobilien heraus und vereinigt Generalunternehmen und Immobilienfirma unter einem Dach. «Die Kombination von Projektentwicklung, Projektmanagement und Anlageliegenschaften ist ein Geschäftsmodell, das zunehmend als erfolgversprechend beurteilt und wahrgenommen wird», erklärte der Allreal-Chef Bruno Bettini vor zwei Jahren in der NZZ. Weil 20 Prozent des Bestandes auf Wohnliegenschaften entfallen, musste Allreal bis zur kürzlichen Änderung der Lex Koller sicherstellen, dass sie sich mehrheitlich in Schweizer Besitz befand. Dies geschah durch einen zwölfköpfigen Aktionärspool um die Helvetia Patria, die Pensionskasse Oerlikon-Contraves, die Basellandschaftliche Pensionskasse und die Bank Vontobel. Maximal durften Wohnliegenschaften, dies eine weitere Auflage im Zusammenhang mit der Lex Koller, einen Drittels des Portfolios ausmachen. Mit 90 Prozent ist die Allreal von allen börsenkotierten Immobilienfirmen am stärksten auf die Region Zürich konzentriert. Zum Portfolio gehört der neue IBM-Hauptsitz in Zürich-Altstetten, in Planung ist das Geschäftshaus Lightcube in Opfikon und 2002 erwarb Allreal das Sulzer-Escher-Wyss-Areal.

Die sechs grössten Immobiliengesellschaften der Schweiz

Firma	Portefeuille (in Mrd. CHF)	Anzahl Liegenschaften	Leerstandsquote (in %)**
PSP Swiss Property	4,1	240	10,6
Swiss Prime Site (inkl. Maag)*	3,2	147	4,9
Züblin	1,7	87	9,8
Allreal	1,6	63	3,9
Intershop	1,2	67	18,4
Warteck Invest	0,3	38	2,8

Angaben Portefeuille und Anzahl Liegenschaften aktualisiert 31.03.05. *Leerstandsquote Maag 6,0; **am 30.06.04

Auch im Ausland: Züblin Züblin gehörte zu den traditionsreichen Schweizer Baufirmen. 1998 wurden die Immobilien ins Zentrum gerückt und 2004 der Baubereich, der schliesslich bei der österreichischen Bauholding Strabag landete, gänzlich abgestossen. Züblin übernahm unter anderem für CHF 230 Mio. Immobilien vom Generalunternehmen Karl Steiner. Als einzige börsenkotierte Immobiliengesellschaft ist Züblin auch im Ausland tätig.

Die Liegenschaften in Deutschland, den Niederlanden, Belgien, Luxemburg und Frankreich machen 70 Prozent des Portfolios aus. Mit dieser Diversifizierung wolle Züblin die unterschiedlichen Immobilienzyklen «spielen», sagt Züblin-Chef Bruno Schefer. Züblin konzentriert sich auf Geschäftsliegenschaften (Büro, Detailhandel, Logistik) und verzichtet auf eigene Entwicklungsprojekte. Einen wichtigen Wachstumsschritt vollzog sie letztes Jahr mit der Übernahme eines CHF 300 Mio. schweren Pakets von Detailhandelsliegenschaften in Deutschland. Mit dem Niederländer Jan Bosch (29,3 Prozent) und neuerdings dem Russen Victor Vekselberg (12,8 Prozent) spielen bei Züblin ausländische Aktionäre eine wichtige Rolle.

Intershop und Warteck

Ablösung von Ebner: Intershop Die 1963 gegründete Intershop engagiert sich gemäss Selbstanpreisung dort, «wo Mehrwertpotenzial besteht. Wir konzentrieren uns darauf, Immobilien im Hinblick auf einen späteren Verkauf aufzubereiten, indem wir Nutzungen optimieren und schlechtgenutzte Flächen revitalisieren». Intershop Holding AG, Winterthur, kauft Liegenschaften im mittleren Preissegment und nicht nur an den Toplagen. Weil diese billiger zu haben sind, ist (allenfalls) auch die Rendite höher. Vom Portfolio entfallen 51 Prozent auf die Region Zürich, 22 Prozent auf die Region Genf. Mit 23 Prozent ist der Anteil der Verkaufsflächen relativ hoch. Intershop hatte sich ursprünglich auf Einkaufszentren im Ausland spezialisiert, gehörte zur BZ-Gruppe von Martin Ebner und verlor mit Aktien viel Geld. Bekannte Objekte von Intershop sind das Puls 5 auf dem Escher-Wyss-Areal in Zürich sowie der Pionierpark auf dem Sulzer-Areal in Winterthur. 2004 sank die Beteiligung der BZ-Gruppe auf weniger als 50 Prozent. 2005 verkaufte Intershop das Einkaufszentrum «Im Zentrum» Volketswil an einen holländischen Investor.

Klein, aber fein: Warteck Invest Von den kotierten Immobiliengesellschaften ist die Basler Warteck Invest die weitaus kleinste und am längsten dabei. 1988 waren die Immobilien in eine eigene Gesellschaft ausgegliedert, 1989 das Biergeschäft an Feldschlösschen verkauft worden. Im Portfolio, das seine Schwerpunkte in den Wirtschaftsräumen Basel und Zürich/Zug hat, sind mit 11 Prozent Gastronomie-Liegenschaften noch Spuren der Biervergangenheit auszumachen. Ein Drittel des Portfolios entfällt auf Wohnungen. Warteck bezeichnet den Wohnungsbau als prioritätär. «Im Büro- und Geschäftsflächenmarkt sind wir zurückhaltend und sehr selektiv.» 2004 wurde in Basel das Projekt «Stadtwohnen Alemannengasse» abgeschlossen.

Die Strategie gilt als eher konservativ und langfristig. Gewinn und Eigenkapitalrendite konnten in den letzten Jahren kontinuierlich gesteigert werden. Warteck gehört über 900 – ausschliesslich schweizerischen – Aktionären. Ausländer können nur Partizipationsscheine erwerben. Grösste Aktionäre sind die Siemens Personalvorsorgewerke mit 19,8 und eine Gruppe um die Familie Christoph M. Müller mit 16,7 Prozent der Stimmen.

Stärker renditeorientiert

Die börsenkotierten Immobilienfirmen, in ihrer Verschiedenartigkeit nur bedingt vergleichbar, bauen an zentralen, oft prestigeträchtigen Lagen, haben bei den Geschäftsliegenschaften einen hohen Anteil am Transaktionsvolumen und sind in den Medien präsent. Mittlerweile kontrollieren sie Immobilien im Wert von gegen 12 Milliarden Franken. (Tabelle, Seite 46). Ihr Gewicht muss allerdings relativiert werden. Vom geschätzten Marktwert des Gesamtbestandes an Gebäuden und Grundstücken in der Schweiz (rund 2500 Milliarden Franken.) entfallen bloss 1,5 Prozent auf die indirekten Anlagekategorien Immobilien-AG, -fonds und -anlagestiftungen. Selbst bei den Büroliegenschaften beträgt der Anteil der börsenkotierten nur rund 5 Prozent. Ihre «kürzerfristigen, stärker renditeorientierten» Strategien würden aber, hält Stefan Wüthrich in seiner Diplomarbeit fest, von traditionellen Akteuren kopiert. Von den bei der Volkszählung 2000 erfassten Gebäuden befanden sich 88,6 Prozent im Besitz von Privatpersonen.

Samuel Gartmann, der das Maag-Schiffchen durch schwierige Zeiten schliesslich in den Hafen der SPS lenkte, zieht eine positive Bilanz: «Sicher sind nicht alle Erwartungen erfüllt worden, aber grundsätzlich sind die kotierten Immobilien gesellschaften ein Erfolg.» Der Markt sei für die Anleger transparenter geworden. Der Prozess des Outsourcings von Liegenschaften sei «überhaupt nicht abgeschlossen», so Gartmann. Da werde noch einiges kommen, etwa von der öffentlichen Hand oder halböffentlichen Unternehmen. Auch Allreal-Pressesprecher Matthias Meier und Stefan Wüthrich sehen durchaus weiteres Potenzial:

Bei Unternehmen, die noch immer Immobilien als stille Reserven halten und bei Bedarf auf den Markt bringen. In den letzten Jahren hat sich die Immobilienbranche professionalisiert. Eigentum, Bewirtschaftung und Nutzung von Geschäftsliegenschaften, früher meist in einer Hand, werden zunehmend auf verschiedene Akteure aufgeteilt. Doch die Leerstandsquote für Büroflächen betrug im Herbst 2004 landesweit 10 Prozent. Neu auf den Markt kommende Objekte führen zu einem Verdrängungswettbewerb, weniger attraktive Standorte verlieren Mieter. Warum weichen die Firmen nicht (wie Allreal und Warteck) in den konjunkturresistenteren und zurzeit boomenden Wohnungsbau aus? Das seien zwei Paar Schuhe, bekommt man zu hören, zudem sollen Ausländer problemlos Gelder anlegen können. Die letztere Begründung fiel mit der Änderung der Lex Koller per 1. April weg. Fast vollständig in Wohnbauten investiert sind die Immobilienfonds. •

Goldene Zeiten dank Silberlocken?

Der Traum, die Seniorenresidenzen als Goldgruben zu nutzen, ist nicht neu. Die Anfänge waren aber zäh, und Immobilienkönige wie Viktor Klenert oder Werner Bleiker bissen sich – vorwiegend im Tessin – in diesem Segment die Zähne aus. Jetzt expandiert der Sektor. Die bewährte Tertianum, die für PSP Swiss Property ab Juni die Seniorenresidenz auf dem Areal City

Süd in Zürich-Enge führen wird, gründet im Frühjahr 2005 zusammen mit Helvetia Patria, Swiss Re und der Zürcher Kantonalbank eine für weitere Investoren offene Immobilien- und Betriebsgesellschaft, in die ein Teil der von Tertianum betriebenen Seniorenresidenzen eingebracht wird. Das Immobilienportefeuille beläuft sich vorerst auf 280 bis 350 Millionen Franken.

**Architekt: Marcel Muri und Felix Oesch.
Backofen: Bosch.**

Mehr über unsere Hausgeräte bei Ihrem Fachhändler.
Oder bei Bosch:
Tel. 0848 888 200
Fax 0848 888 201
www.bosch-hausgeräte.ch

