Mit Mietern und Partnern abgestimmt

Autor(en): **Hönig, Roderick**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design**

Band (Jahr): **20 (2007)**

Heft [3]: **UBS Immobilienfonds : Rendite mit Qualität**

PDF erstellt am: **30.03.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-123191

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Mit Mietern und Partnern abgestimmt

Text: Roderick Hönig
Foto: Marion Nitsch

Dieses Heft zeigt, wie die UBS Immobilienfonds arbeiten und welche Rolle die Architektur dabei spielt. Dr. Riccardo Boscardin, Urs Fäs, Alfred Hersberger und Jörg Koch diskutieren über das Verhältnis der Fondsleitung zu Planungsämtern, über Neu-Oerlikon und über Prestigeobjekte.

? Wie profitieren die Mieterinnen und Mieter vom aktuellen Immobilienmarkt?

Urs Fäs: In den letzten Jahren wurde viel in den Wohnungsbau investiert, trotzdem sind die Leerstandsquoten auf dem Wohnungsmarkt sehr tief. Die Mieter profitieren von attraktiven Angeboten, da sie bestens ausgerüstete und moderne Wohnungen zum fast gleichen Preis wie teilweise schon etwas demodierte Altbauwohnungen mieten können. Bei Büroflächen stellen wir derzeit einen grösseren Leerstand fest. Der Nutzer profitiert insofern, als er von einer peripheren an eine zentralere Lage ziehen kann – zu ähnlichen finanziellen Konditionen.

? Die Nachfrage treibt die Preise an. Was heisst diese ‹Immobilien-Renaissance› an attraktiven Lagen für den Anleger?

Jörg Koch: Von einer ‹Immobilien-Renaissance› zu sprechen, ist vielleicht etwas übertrieben. Die wachsende Nachfrage und der ohnehin schon ausgetrocknete Immobilienmarkt haben an guten Lagen zu Wertsteigerungen geführt. Der Anleger profitiert über eine bessere Performance.

? Erstklassige Lagen sind teuer, also investieren die Fonds mehr in zweitklassige Lagen. Das heisst, städtische Subzentren entwickeln sich schneller als geplant. Das ist nicht immer im Sinne der Stadtplaner. Gibt es diesbezüglich Kontakt zu den Behörden und Stadtplanern?

Alfred Hersberger: Ja, selbstverständlich! Wir pflegen einen engen Kontakt, vor allem mit den Regierungen und Planungsämtern in den grösseren Städten. Manchmal begleiten wir auch die Entwicklung von Zonenplänen; für die Raumplanung sind wir aber nicht verantwortlich. Wir gehen davon aus, dass die raumplanerischen Grundlagen und die baubehördlichen Vorgaben der Entwicklungsstrategie der jeweiligen Stadt oder Gemeinde entsprechen. Sie sind die Grundlage für unsere Arbeit.

? Suchen die Behörden auch den Kontakt zu Ihnen, zu den Fonds-Managern?

Alfred Hersberger: Ja, das kommt vor. Zum Beispiel beim Bahnhofplatz in Pratteln. Wir besitzen dort an prominenter Lage ein Wohnhaus. Die Gemeinde und der Kanton haben uns signalisiert, dass sie es begrüssen würden, wenn wir das bestehende Haus aufstocken und mit einem neuen Bebauungskonzept den Bahnhofplatz aufwerten.

Jörg Koch: In Planungs- und Siedlungsentwicklungsgebieten fragen Behörden uns auch an, ob wir uns als Investoren engagieren möchten. Regionale Entwicklungen werden hingegen in den Richtplanungen festgelegt, das sind politische Prozesse. Darauf haben wir keinen Einfluss.

? Schauen wir Neu-Oerlikon an. Weil Mitte 1990 nur wenige Anlageobjekte auf dem Markt waren, wurde der Stadtteil schneller gebaut als geplant. Die bauliche Struktur wuchs schneller als die soziale und der Stadtteil erhielt den Ruf einer ‹Trabantensiedlung›. Wie reagieren Sie auf solche Entwicklungen?

Riccardo Boscardin: Aufgrund des unerwartet schnellen Wachstums sind gewisse Infrastrukturen wie Läden, Restaurants, Schulen, Parks oder Bushaltestellen erst realisiert worden, als schon grosse Bereiche des neuen Stadtteils gebaut waren. Das Quartier litt am Anfang an einer Unterversorgung. Mit der Fertigstellung des Max-Bill-Platzes, wo wir eine Altersresidenz, ein Restaurant, ein Café, verschiedene Lä-

den und eine Kinderkrippe erstellt haben, konnte ein wichtiger Beitrag zur Schliessung dieser Versorgungslücke geleistet werden. Zudem sind wir zusammen mit anderen wichtigen Investoren Gönner des 2006 gegründeten Vereins Quartierentwicklungsfonds Neu-Oerlikon, der Quartier-animationen unterstützt und organisiert.

? Wieso ist die UBS im Gegensatz zu Konkurrenten spät ins Geschäft in Neu-Oerlikon eingestiegen?

Alfred Hersberger: Als die ersten konkreten Projekte vorlagen, waren wir vom Erfolg noch nicht überzeugt. Wir haben zwar frühzeitig Objekte geprüft, doch erst bei ‹One Roof› mit dem Hauptmieter PricewaterhouseCoopers und mit der Konkretisierung des Umfeldes haben wir uns für ein grösseres Investment dort entschieden.

? Haben Sie eine Chance verpasst?

Urs Fäs: Das ist schwierig zu sagen. Am Anfang waren wir sehr skeptisch. Heute gehören wir mit mehreren Objekten im Wert von rund 200 Millionen Franken zu den grösseren Investoren am Platz und sind aus unserer Sicht mit der Aufteilung der Gebäude auf verschiedene Nutzungen und auf zwei Fonds unter dem Aspekt der Risikodiversifikation in Neu-Oerlikon gut investiert.

Jörg Koch: Der spätere Einstieg hatte auch Vorteile. Wir konnten die Projekte genauer analysieren und vor der Realisierung feinjustieren. Im Vergleich zu den anderen Bauten haben unsere Häuser zum Beispiel Erdgeschosshöhen, die auch kommerzielle Nutzungen aufnehmen können. Die Ausstattung, die Wohnungsgrundrisse und die Mieten wurden sehr sorgfältig auf das zukünftige Zielpublikum ausgerichtet. Diese Bemühungen haben sich nun gelohnt. Wir haben bei allen Objekten von Anfang an praktisch eine Vollvermietung erzielen können.

? Die vier Fonds sind zurzeit zu zwei Dritteln im Wohnungsbau investiert. Ist das eine Antwort auf den Büroflächen-Leerbestand in der Schweiz?

Riccardo Boscardin: Nein, das hängt mit der Geschichte der Immobilienfonds in der Schweiz zusammen, die seit jeher im Wohnsegment tätig sind. Der Wohnbereich ist auf der Anlageseite nirgends so stark vertreten, weil bei uns der Mietwohnungsanteil im Vergleich zum Ausland sehr hoch ist.

? Heute weisen Verkaufsflächen mit Abstand die beste Performance aus. Wieso investieren Sie immer noch hauptsächlich in Wohnungsbau?

Urs Fäs: Wir investieren zurzeit ungefähr in gleichem Masse in Wohnungsbau und in kommerziell genutzte Flächen, wobei der Anteil von Büro- und Verkaufsflächen in unseren Fonds immer grösser wird. Die gute Performance der Verkaufsflächen hängt auch mit der positiven Konsumentenstimmung zusammen. Die grossen neuen Verkaufsflächen müssen vom Markt aber zuerst absorbiert werden. Anlagen in Wohnbauten beinhalten ein geringeres Risiko und bleiben wegen der stabilen Nachfrage interessant.

? Die Konkurrenz ist in eine ganze Reihe von grossen Prestigeobjekten involviert: Sihlcity, Messeturm, Prime Tower oder Stadion Zürich. Warum engagiert sich die UBS nicht mehr in solchen Projekten?

Riccardo Boscardin: Im Vordergrund steht für uns nicht der reine Prestigegedanke. Unser Auftrag ist es, langfristige und nachhaltige Investitionen für den Anleger zu tätigen. Gute Architektur spielt dabei insofern eine wichtige Rolle, als wir darunter nicht nur gute Gestaltung verstehen, sondern auch technisches, ökonomisches, organisatorisches und ökologisches Wissen.

Alfred Hersberger: Zurzeit verfolgen wir einige aussergewöhnliche Projekte. Wir arbeiten bei vielen Projekten mit renommierten Architekturbüros zusammen, in Basel zum Beispiel mit Herzog & de Meuron und mit Peter Märkli, in Zürich mit Patrick Gmür. An erster Stelle steht die Wohnüberbauung ‹James› in Zürich; hier geht es um 283 neue Wohnungen und eine Investitionssumme von 180 Millionen Franken. Oder nehmen wir als Beispiel den neuen St.-Jakob-Turm mit einer Investitionssumme von 88 Millionen Franken, welcher 2008 fertig gestellt wird. Erst vor wenigen Monaten unterzeichneten wir zudem mit der Feusi-Schule einen Mietvertrag für ein neues Bildungszentrum in Bern mit einem Investitionsvolumen von 76 Millionen. Die Architektur stammt vom Büro B in Bern.

? Welche Bedeutung hat die Public Private Partnership (PPP) – dass eine Stadt oder Gemeinde zum Beispiel ein Schulhaus nicht mehr selbst erstellt, sondern dies einem Immobilienfonds überlässt und nur noch Mieterin ist?

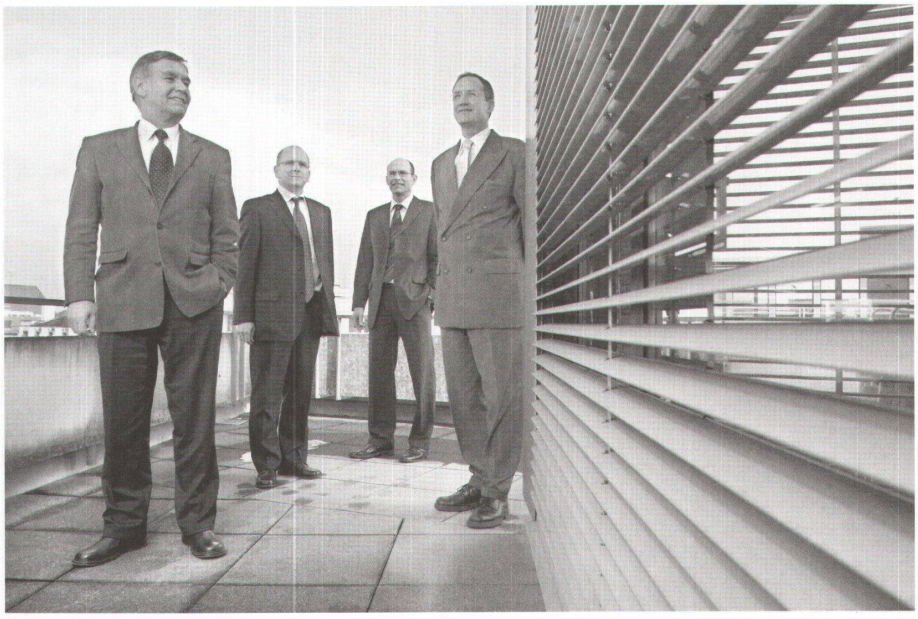
Urs Fäs: Schulen sind für uns sehr interessant, dabei stehen die Bereiche Aus- und Weiterbildung im Vordergrund. Die Hochschulen als Beispiel klagen über fehlende Mittel. Wenn sie ihre Liegenschaften nicht mehr selbst finanzieren würden, könnten sie sich viel Kapital freispielen und dieses wiederum in die Forschung oder in Projekte investieren. Noch ist der Leidensdruck zu wenig gross. Die Investoren hingegen wären bereit für ein Engagement zu marktkonformen Konditionen. Ich glaube, es ist einfach nur eine Frage der Zeit.

? Wagen wir noch einen Blick in die Zukunft: Welcher Fonds muss erst noch erfunden werden?

Riccardo Boscardin: Anlagesegmente wie Logistik, Infrastruktur, Hotels oder Wellness fehlen bis jetzt in der Schweiz. Attraktiv könnten auch Immobilienfonds sein, die ein höheres Risiko-Rendite-Profil aufweisen. •

Gesprächsteilnehmer

--› Dr. Riccardo Boscardin, Head Global Real Estate – Switzerland
--› Urs Fäs, Head Portfolio Management
--› Alfred Hersberger, Head Construction & Development – bis 31. Mai 2007
--› Jörg Koch, Head Construction & Development – ab 1. Juni 2007



Alfred Hersberger, Jörg Koch, Urs Fäs und Dr. Riccardo Boscardin (von links nach rechts).