Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 80 (2005)

Heft: 3

Artikel: Mit zukunftsorientierten Bauten die Rendite sichern

Autor: Zulliger, Jürg

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-107348

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: 07.08.2025

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

So machen es die anderen (3): UBS

Mit zukunftsorientierten Bauten die Rendite sichern

Im Besitz der UBS-Immobilienfonds sind rund 21 000 Wohnungen. Die kommerziellen Anforderungen verlangen nach hohen Ausnützungen und möglichst grossen Mieterträgen. Das Fondsmanagement vollzieht einen Spagat zwischen Rendite und guter Baukultur.

In Zürich Binz erstellt die UBS 143 Stadtwohnungen mit hohem Standard. Teure Grosswohnungen sind allerdings auch nicht mehr so leicht vermietbar wie auch schon.

Von Jürg Zulliger ■ Die Grossbank UBS mit ihren vier Immobilienfonds ist einer der grössten Player im Immobiliengeschäft: Zum Bestand der Immobilienfonds zählen in der ganzen Schweiz rund 21 000 Mietwohnungen. Rund zwei Drittel davon liegen an Standorten in der Deutschschweiz, ein Drittel in der Romandie und im Tessin. «Die Fonds sind zum Teil vor über 50 Jahren gegründet worden, das heisst, es zählen auch ältere Liegenschaften zu unserem Bestand», erklärt Alfred Hersberger, Leiter Bau und Projektentwicklung. Eine besonders grosse Bedeutung als Vermieter haben die UBS-Immobilienfonds zum Beispiel in Lausanne: Von den rund 20 000 Wohnungen sind dort etwa 3000 in ihrem Eigentum. Dazu zählen in einzelnen Quartieren ganze Strassenzüge, oftmals echte Trouvaillen, die nach der Jahrhundertwende im Jugendstil erstellt worden sind.

Im ganzen Bestand handelt es sich bei 28 Prozent aller Einheiten um Kleinwohnungen (1 bis 2 Zimmer), 70 Prozent gelten als Familienwohnungen (3 bis 5½ Zimmer), 2 Prozent sind Grosswohnungen mit 6 und mehr Zimmern. Nebst dem Zweck Wohnen muss man sich auch im Klaren sein, dass ein Anlagefonds für Immobilien auch die wiederkehrenden Ausschüttungen und den Kapitalgewinn zugunsten der Anleger zum Ziel hat. So hat zum Beispiel der UBS-Immobilienfonds Anfos, der in Wohnliegenschaften investiert, im letzten Dezember 1,90 Franken pro Fondsanteil an die Anleger ausbezahlt. Für diese Dividende (ein Teil davon als steuerfreie Kapitalrückzahlung) gab der Fonds insgesamt 33,5 Millionen Franken aus.

Wo gibt es die höchsten Erträge? Geografisch liegt das Schwergewicht der Investitionen in städtischen Agglomerationen, nebst Lausanne vor allem in Genf, Basel und Zürich. Es fällt auf, dass die UBS in den letzten Jahren bei Neubauten das Schwergewicht in Zürich gesetzt hat: Die Gesamtzahl der in den letzten

Für das Luwa-Areal in Zürich Altstetten veranstaltete die UBS einen Architekturwettbewerb. Das Siegerprojekt von Patrick Gmür sieht zweigeschossige Wohnungen mit völliger Nutzungsflexibiliät vor.

Jahren in der Agglomeration Zürich fertiggestellten, total renovierten oder derzeit projektierten Wohneinheiten der UBS Immobilienfonds beziffert Alfred Hersberger auf über 1000. Weshalb diese klare Ausrichtung auf die Limmatstadt? «Der Grund ist die grosse Nachfrage nach Wohnraum, aber auch das höhere Mietzinsniveau», antwortet Alfred Hersberger.

Nebst der UBS stellen auch andere institutionelle Investoren – etwa grosse Versicherungen wie Swiss Life oder Pensionskassen – die gleichen Überlegungen an: Die reinen Baukosten fallen in Zürich ähnlich hoch aus wie in ländlichen Regionen, die üblichen Mietpreise liegen aber durchschnittlich etwa doppelt so hoch wie an peripheren Lagen. Insofern versprechen Neubauten in Hochpreisregionen eine deutlich bessere Rentabilität für Investoren, die dieses Geschäft kommerziell betrachten.

Renommierte Architekten. Bei zahlreichen Neubauprojekten pflegt die UBS mit renommierten Architekturbüros zusammenzuarbeiten. Die «Schlösslihalde» – an bester Lage mit Seesicht in Luzern – entwarf zum Beispiel das Berner Büro Matti Ragaz Hitz. Die hellen und lichten Innenräume der 91 Mietwohnungen und in die Siedlung hinein gezogene Grünräume machen Wald und See erlebbar. Ein «urbaner Wurf mitten auf der Wiese» schrieb dazu die «Sonntagszeitung». In Horgen realisierten die Immobilienfonds eine Wohnüberbauung mit Martin Spühler, in Meilen ein Projekt von Bob Gysin, in Feldmeilen ist ein Neubau des Büros Egli & Rohr im Bau, an der Sophie-Täuber-Strasse in Zürich Nord arbeiten die Immobilienfonds mit dem Büro Kaufmann van der Meer zusammen.

Zu den grösseren Vorhaben zählt der Neubau Talwiesen Binz in Zürich, wo soeben 143 neue Stadtwohnungen realisiert wurden. Das Projekt ist aus einem Architekturwettbewerb hervorgegangen, den die Architektengemeinschaft Leuppi & Schafroth und Dachtler Partner für sich entschieden hatten. Die Architektur, der hohe Innenausbaustandard, aber auch der Erwerb des Baulandes haben allerdings ihren Preis: 5½-Zimmer-Wohnungen bewegen sich in einem Preissegment zwischen 3200 und 4300 Franken, Grosswohnungen mit 7½ Zimmern liegen gar in einem Bereich von über 5000 Franken. Auf die Frage, wie gut sich diese kostspieligen Grosswohnungen vermarkten lassen, antwortet Hersberger: «Vor einigen Jahren stellten wir fest, dass die Nachfrage nach den Grosswohnungen am stärksten war. Heute trifft dies aber nicht mehr in dem Mass zu.»

Vor allem die teuren Grosswohnungen werden zu einem Problem. In einem gewissen Umfang stellt Hersberger aber einen Trend zu einem steigenden Ausbaustandard fest: In der Deutschschweiz gebe es eine Nachfrage nach Wohnungen mit möglichst grossen Raumhöhen (2,6 bis 2,8 Meter), in Zürich könne man kaum noch eine Wohnung ohne Natursteinabdeckung in der Küche vermieten. Mit etwas Verzögerung würden sich diese Trends auch im Rest der Schweiz durchsetzen, glaubt Hersberger.

Zukunftsorientierter Neubau. Wie das Fonds-Management «zukunftsorientiertes Wohnen» definiert, zeigt ein Neubauprojekt auf, das ebenfalls aus einem Architekturwettbewerb hervorging, das «Luwa-Areal» in Zürich Altstetten, entworfen vom Zürcher Architekten Patrick Gmür. «Hier entwickeln wir zusammen mit dem Architekten zukunftsgerichtetes Wohnen, Grundrisse, die man so noch nicht gesehen hat», erklärt Hersberger. Dies schliesst zum Teil ganz besondere Wohneinheiten ein, die zweigeschossig konzipiert sind, teils mit dem Ambiente eines Ateliers oder mit völliger Nutzungsflexibilität der einzelnen Räume. Zukunftsorientiert ist das 100-Millionen-Projekt laut Hersberger auch deshalb, weil gewisse zusätzliche Dienstleistungen erprobt werden sollen: «Der Hauswart ist mehr als ein Hauswart», sagt er. Es könnte Möglichkeiten geben, die Wäsche waschen zu lassen, Mahlzeiten abzuholen oder die Betreuung der Wohnung während Ferienabwesenheiten an jemanden von der Verwaltung zu delegieren. Er spricht auch die Möglichkeiten der modernen Haustechnik und Gebäudesteuerung an (Stichwort Domotik), die Regelung von Temperatur, Gegensprechanlage, Informatik usw.

Urs Fäs, Leiter des Portfolio Managements, sagt: «Der Neubau ist ein Bereich, den wir bewusst pflegen.» Zum einen gehe es darum, den Bestand jung zu halten; der Bedarf an Neubauten ergebe sich aber auch allein dadurch, dass der Markt für bestehende Liegenschaften ausgetrocknet sei. Wenn die UBS also neu zufliessende Anlagegelder investieren will, muss sie das vor allem auch über neue Projekte bewerkstelligen. «Neubauten sind aber auch eine Antwort auf die veränderten Bedürfnisse der Nachfrager», so Urs Fäs, «denn heute sind vermehrt modernere, grosszügige Wohnungen gefragt.»

Weg vom traditionellen Architektenauftrag. In der Zusammenarbeit mit Architekten, Planern und Bauunternehmern ist die UBS offen für alle gängigen Varianten. «Das Vertragsmodell wird für jeden Einzelfall gewählt, denn jede Ausgangslage ist anders», erklärt Alfred Hersberger. Früher habe das Fondsmanagement praktisch nur konventionelle SIA-Architektenverträge abgeschlossen, doch heute praktiziere man nebst dieser klassischen Variante alle möglichen Vertragsmodelle, etwa die Zusammenarbeit mit General- und Totalunternehmern, Gesamtleistungs- oder ▶

Serie «So machen es die anderen»

Nicht nur Baugenossenschaften bieten preisgünstige Wohnungen an. Verschiedene institutionelle und private Anleger besitzen und betreuen teils sehr grosse Portefeuilles. In der Serie «So machen es die anderen» möchte *wohnen* sie unter die Lupe nehmen. Welche Strategien verfolgen die Mit-Akteure auf dem Wohnungsmarkt? Wie organisieren sie Verwaltung und Vermietung? Welchen Stellenwert haben Unterhalt und Sanierung? Bisher erschienen: Rentenanstalt/Swiss Life (4/2004), Helvetia Patria (5/2004).

Beim Neubau an der Zürcher Kasernenstrasse arbeitete die UBS mit dem renommierten Architekten Bob Gysin zusammen.

In Zürich Nord baut das Büro Kaufmann van der Meer für die UBS die Siedlung Parkside.

GU-Wettbewerb, Einzelplaner oder Generalplaner usw.
Sehr gute Erfahrungen machte der Leiter Bau & Projektentwicklung mit dem neuen SIA-Kostengarantievertrag: «Wir haben bereits mehrere Bauten nach diesem Modell unter Vertrag.» Er sieht darin den Vorteil, eine Zusammenarbeit mit einem Architekten eingehen und sich dennoch in einem gewissen Umfang gegen Kostenüberschreitungen absichern zu können und erst noch eine Projektoptimierung und ein zusätzliches Controlling zu haben.

Minuziöse strategische Planung. Bei einem derart grossen Bestand lohnt es sich natürlich, ein umfassendes System von Zustandsbeurteilungen und Analysen einzurichten. Das verantwortliche Portfolio Management greift dabei auf verschiedene Informationsquellen zurück: Für jede einzelne Liegenschaft wird der technische Erneuerungsbedarf für die nächsten zehn Jahre erfasst, und zwar für jedes einzelne Bauelement – vom Dach, über Bäder und Küchen bis zu den Fenstern. «Wir haben aber auch ein System, um Potenziale der Liegenschaften zu erkennen», sagt Alfred Hersberger. Das heisst, für alle Objekte werden Daten über allfällige Verdichtungspotenziale, mögliche Nutzungsänderungen, Erweiterungsmöglichkeiten usw. gesammelt und ausgewertet. Hinzu kommen noch die Informationen aus den eigenen Kenntnissen, Feedback von den zuständigen Liegenschaftsverwaltungen vor Ort (die Bewirtschaftung ist extern vergeben) sowie die Beurteilung der Liegenschaftsschätzer; für sämtliche Liegenschaften der Fonds ist jährlich durch unabhängige Gutachter eine Verkehrswertschätzung zu erstellen, die für den Geschäftsabschluss eines Fonds zentral ist. Alle drei Jahre besichtigen die Schätzer die einzelnen Objekte zudem vor Ort.
«Aus dieser Fülle von Informationen leitet sich die strategische Planung ab», erläutert Hersberger. Das heisst: Je nach Zustand einer Liegenschaft und allfälligen Veränderungen der Nachfrage, der lokalen Mietpreise usw. stellt das verantwortliche Management Überlegungen an, welche Strategie für die einzelnen Objekte anzustreben ist. «Grundsätzlich sind immer alle möglichen Varianten zu prüfen, sanfte oder umfassende Sanierung, Ersatzneubau, Nutzungsänderung, Verdichtung oder auch Verkauf», sagt Hersberger.
Im Rahmen der Planung und Realisierung unterscheidet die UBS unterschiedliche Projektstufen (strategische Planung, Vorprojekt, Projekt, Baueingabe, Realisierung) sowie drei Kreditstufen (für Vorprojekt, Projektierung und Ausführung). Charakteristisch für einen kommerziellen Investor ist die Tatsache, dass nebst allen strategischen Überlegungen immer auch die Rentabilität mit einfliesst. Aufgrund der vorliegenden Informationen über die Objekte und Standorte rechnet die UBS alle möglichen Szenarien für einen Zeitraum der nächsten zehn Jahre durch, das heisst, man stellt die Kosten gemäss Investitionsrechnung sowie die voraussichtlichen Erträge für diesen Zeitraum gegenüber. Für jede Kreditstufe ermitteln die Fachleute die zu erwartenden Kosten, die Erträge und berechnen die Rendite. «Rentabilität und strategische Planung gehören zusammen. Das heisst aber nicht, dass wir uns immer für die Variante entscheiden, die kurzfristig die höchste Rendite bringt», sagt Hersberger.

Langfristigkeit begünstigt Nachhaltigkeit. Ein Thema, mit dem sich auch die UBS-Immobilienfonds auseinander gesetzt haben, ist Nachhaltigkeit und Ökologie. Das ergibt sich schon allein dadurch, dass ein institutioneller Investor langfristige Kapitalanlagen tätigt. «Wir wählen Bausysteme von hoher Lebensdauer und mit geringen Unterhaltskosten, sei dies bei Fenstern, Apparaten, Fassaden, Bodenbelägen usw.», sagt Hersberger. Nachhaltigkeit umfasse jedoch mehrere Komponenten, nebst der technischen seien auch die ökologische sowie die städtebaulich/architektonische zu bedenken. In technischer und ökologischer Hinsicht – Stichwort Wärmedämmung – sei die Nachhaltigkeit heute in hohem Mass durch die Gesetzgebung abgedeckt. «Wir haben uns auch intensiv mit der Frage beschäftigt, ob für uns Minergie- und Passivhäuser in Frage kommen», führt er aus. Hinsichtlich Wärmedämmung und Energieverbrauch würden neue Projekte de facto den Minergiestandard erreichen, ohne dass die UBS-Fonds nach diesem Label streben. Vorbehalte bringt Hersberger bei den Zwangslüftungen an: «Die meisten Mieter wollen nach wie vor die Fenster selbst öffnen können.» Von seiner Kritik der Lüftungsanlagen nimmt er besonders lärmexponierte Lagen – etwa am Kreuzplatz in Zürich – aus.
«Ganz allgemein wird aber der städtebaulichen und architektonischen Nachhaltigkeit noch zu wenig Gewicht beigemessen», sagt Hersberger. Für ihn heisst dies auch, zukunftsorientiert zu bauen. Was heute als modern gelte, sei meistens bald schon passé. «Wir müssen die Projekte nach den Anforderungen ausrichten, die in drei oder fünf Jahren massgebend sein werden», betont er. Überall, wo man sich den nötigen Kosten- und Denkaufwand leisten könne, sollte man für die Mieter von morgen bauen. Dazu zählt er zum Beispiel den Verzicht auf klare Nutzungszuordnungen bei den Zimmern («Das Denken in Schlaf- und Wohnzimmer ist vorbei . . . »), offene Grundrisse, wesentlich grössere Tiefen bei Balkonen und Terrassen, grössere Raumhöhen, verschiebbare, nicht tragende Wände im Innenausbau usw. Hersberger weiss aber auch, dass vor allem im Bestand manche seiner Massnahmen nicht immer auf Gegenliebe der Bewohner stossen, etwa bei rosarot beleuchteten Briefkästen oder verglasten farbigen Balkonbrüstungen – solch trendige Ausstattungen kommen teils ganz direkt in Konflikt mit dem «Geschmack von gestern».