

Neue Zürcher Zeitung

EQUITY

yearbook

REAL ESTATE 2013



NZZ Equity yearbook

Real Estate 2013

IMPRESSUM

NZZ Equity yearbook

Real Estate 2013

4. Auflage

Verlag: LZ Fachverlag | Multicolor Print AG, Sihlbruggstrasse 105a, CH-6341 Baar

Das Kompetenzzentrum der NZZ  MEDIENGRUPPE

Internet: www.yearbookrealestate.ch

Bestellungen: www.nzzlibro.ch

Projektleitung: Renate Kucher, LZ Fachverlag

Redaktionsleitung und Koordination: Zern & Partner GmbH, CH-Bern, www.zernpartner.ch

Redaktion: Remi Buchschacher (rb), Heinz Ernst Daester (hed), Jost Dubacher (jd), Manuela Frei (mf), Anja Hall (ah), Stefan Kyora (sk), Claus Niedermann (cn), Sabine Steiger Buchschacher (st), Birgitt Wüst (bw), Alex Wachter (aw), Björn Zern (bz), Jürg Martin Zulliger (jnz)

Vermarktung: Saleaway GmbH, Stefanie Stucki-Keusen, www.saleaway.ch

Korrektur: Multicolor Print AG, CH-Baar

Gestaltung: bmedien, CH-Buchs

Druck: Multicolor Print AG, CH-Baar

Titelbild: Projekt «Aquila», Pratteln; Architekten: Christ & Gantenbein

Abbildungen, Grafiken: Die Abbildungen und Grafiken wurden uns von Architekten, Unternehmen und Projektentwicklern freundlicherweise zur Verfügung gestellt. Herzlichen Dank.

ISBN: 978-3-03823-872-0, Einzelverkaufspreis: CHF 39.50 inkl. Mwst.

Digitale Ausgabe: Download für CHF 5.00 im iTunes Store und Google Play

Editorial

Zum vierten Mal erscheint in diesem Jahr das NZZ Equity yearbook Real Estate. Als die Idee für ein solches Buch im Jahr 2009 entstanden ist, befand sich der Schweizer Immobilienmarkt nach dem Zusammenbruch des US-Immobilienmarktes und der Lehman-Brothers-Pleite in einer Konsolidierungsphase.

Uns beschäftigte bei der Recherche für das erste Buch die Frage: Wird es in der Schweiz auf absehbare Zeit so viele neue Projekte geben, die es uns erlauben, Jahr für Jahr ein fast 200 Seiten umfassendes Buch zu füllen? Heute können wir die Antwort geben: Es gibt sie. Der Schweizer Immobilienmarkt hat sich nicht nur in der Krise sehr gut gehalten, sondern konnte sich anschliessend hervorragend entwickeln.

Die Dynamik der Märkte, die anfangs vorwiegend in den grossen Zentren Genf, Zürich und Basel spürbar war, hat mittlerweile auf die ganze Schweiz übergreifen. Während in den grossen Zentren eine Beruhigung in Teilssegmenten zu spüren ist, erfinden sich regionale Zentren völlig neu. Auch Investoren interessieren sich vermehrt für Projekte in der Ostschweiz oder im Mittelland, weil sie dort auf ein vergleichsweise günstiges Preisniveau treffen.

Die Treiber für den positiven Trend im Schweizer Immobilienmarkt bleiben weiterhin bestehen. Starke Währung, stabile politische Lage, moderates Wirtschaftswachstum, niedrige Zinsen und anhaltende Zuwanderung sind hier die Stichworte. Allerdings zeigen sich mehrere Entwicklungen, die Investoren ganz genau beobachten sollten: Die anhaltend hohe Neubautätigkeit im Büroflächenmarkt hat dazu geführt, dass das verfügbare Angebot deutlich zugenommen hat und auch weiter zunehmen wird – mit den entsprechenden Folgen für die Preise. Auch im Bereich der hochpreisigen Wohnimmobilien zeigt sich ein Angebotsüberhang. Und die Hypothekarzinsen befinden sich seit Anfang 2013 in einem moderaten Aufwärtstrend. Vorsicht ist also angebracht.

Dennoch gibt es zahlreiche interessante Projekte in der Schweiz, welche derzeit noch Visionen sind, sich in der Entwicklung befinden oder schon umgesetzt werden. Dies zeigt die vorliegende Ausgabe des NZZ Equity yearbook Real Estate 2013. Erstmals wird das Buch auch als App für das iPad erhältlich sein. In der digitalen Version bieten wir zusätzlich zu Texten und Bildern auch Videobeiträge und -interviews. Probieren Sie es aus.

Die Herausgeber

Inhalt

5 Editorial

TRENDS & ENTWICKLUNGEN

- 6 Marktübersicht: Eine robuste Wirtschaft treibt die Nachfrage nach Immobilien
- 12 Direktanlagen: Investoren können zurzeit zocken oder investieren
- 16 Landkarte der Immobilien-Gesamtrenditen
- 18 Interview Jürg Stöckli, Leiter SBB Immobilien

WIRTSCHAFTSRÄUME

20 Zürich

Interview Sonja Wollkopf Walt, GZA
Projekte: «Andreasturm», Oerlikon, «Vulcano», Altstetten, «Freilager Zürich», Zürich, «First District», Zürich-Flughafen u.v.m.

46 Ostschweiz

Interview Peter Kuratli, Kanton St. Gallen
«Bahnhof», St. Gallen, «Löwen-Sallmann-Areal», Kreuzlingen u.v.m.

56 Mittelland

Interview Theodor F. Kocher, Espace Real Estate
«Bahnhof Nord», Olten, «Attisholz Süd», Luterbach u.v.m.

64 Basel

Interview Regula Küng, Stadt Basel
«SüdPark Baufeld B», Basel, «Aquila», Pratteln, «F11», Allschwil u.v.m.

80 Bern

Interview Alec von Graffenried, Nationalrat
«Bärenareal», Ostermündigen, «Rex-Max», Thun, «Esplanade Nord», Biel u.v.m.

98 Luzern

Interview Daniele Marques, Architekt
«Tiefbahnhof», Luzern, «Schweighofpark», Kriens u.v.m.

110 Romandie

Interview Hervé Froidevaux, Wüest&Partner
«Les Vernets», Genf, «Pont Rouge», Genf u.v.m.

126 Tessin

Interview Fabio Guerra, Wüest&Partner
«Bahnhofsareal», Chiasso u.v.m.

FACHBEITRÄGE

134 Swiss Visit, Dr. Roman Bolliger

UNTERNEHMEN

- 138 ACRON AG
- 139 Adimmo AG
- 140 Auwiesen Immobilien AG
- 142 Bürgi Nägeli Rechtsanwälte
- 144 DR. MEYER Verwaltung AG
- 145 Engel & Völkers Commercial
- 146 Flughafen Zürich AG
- 148 HOCHTIEF Development Schweiz AG
- 149 HRS Holding AG
- 150 immopac ag
- 151 Intercity
- 152 Livit AG, Real Estate Management
- 153 Losinger Marazzi AG
- 154 markimo
- 155 Mettler2Invest AG
- 156 Mobimo Management AG
- 157 Property One Partners AG
- 158 retailpartners ag
- 160 Ruoss Vögele Partner
- 162 SBB Immobilien
- 164 Steiner AG
- 166 Swiss Circle
- 168 UBS Global Asset Management
- 170 Universität Zürich – CUREM
- 172 upc cablecom
- 174 Zürcher Kantonalbank

AUSGEWÄHLTE ADRESSEN

- 177 Dienstleister
- 178 Generalunternehmer
- 178 Investoren
- 182 Rechtsanwälte
- 182 Verbände
- 184 Vermarktung
- 184 Wirtschaftsförderungen



«PAPILLON»: Wohnungen an zentraler Lage in Biel.

Bild: Graber Pulver Architekten / maars visualisierungen

Die Uhrenstadt Biel tickt wieder einen Zacken schneller

Von der Krise der Uhrenindustrie in den 70er-Jahren hat sich Biel nie erholt. Doch das scheint sich nun zu ändern: Im Schlepptau der Uhrenindustrie erfindet sich die Stadt am Rand des Juras derzeit neu. Davon zeugen die vier grossen Entwicklungsschwerpunkte.

In der 53 000 Einwohner zählenden Stadt Biel werden derzeit an vier Entwicklungsschwerpunkten (ESP) Bauprojekte vorbereitet, die der zweisprachigen Stadt in den nächsten zehn Jahren ein völlig neues Gesicht geben werden. Insgesamt investieren die öffentliche Hand und Private über zwei Milliarden Franken im Stadtgebiet.

Ein neuer Campus entsteht

Eines der grössten und auch attraktivsten Entwicklungsgebiete ist der Raum zwi-

schen dem Bahnhof und dem Bielersee. Er besteht zum Teil aus Flächen der Landesausstellung Expo 02 und alten Industrieflächen mit Zugang zum Bielersee. Direkt hinter dem Bieler Bahnhof soll bis 2020 ein neuer Campus der Berner Fachhochschule Technik entstehen, auf dem einst über 2000 junge Menschen studieren sollen. Zudem ist im Umfeld des FH-Campus ein nationaler Innovationspark geplant. Die Stadt Biel besitzt an diesem ESP «Bahnhof/See» zahlreiche Flächen, die sie im Baurecht oder Eigentum für interessante Projekte ab-

geben möchte. Für das direkt an den See angrenzende Projekt «Agglolac» werden derzeit Machbarkeitsstudien durchgeführt. Das Immobilienunternehmen Mobimo möchte hier bis 2025 ein Quartier mit 600 bis 800 Wohnungen sowie Flächen für Büros, Einzelhandel, Gastronomie und Freizeitnutzungen entwickeln.

Wesentlich weiter ist man in Biel schon beim ESP «Esplanade Nord». An zentraler Lage in der Innenstadt entstehen auf einem ehemaligen Industrieareal Projekte in den Bereichen Wohnen, Arbeiten und Einkaufen. Bis Mitte 2015 soll hier ein öffentlicher Platz fertiggestellt sein, unter dem sich ein Parkhaus befinden wird. Angrenzend ist eine Überbauung mit Wohnungen, Dienstleistungs- und Einzelhandelsflächen geplant. Die Bruttogeschossfläche wird 16 800 Quadratmeter betragen. Investoren sind hier der Finanzdienstleister Alpine Finanz sowie der Industrielle Dr. Hans Widmer.

Hand in Hand mit der Uhrenindustrie

Am dritten ESP «Gurzelen» baut der Uhrenkonzern Swatch AG und seine Tochterfirma Omega AG bis 2015 neue Verwaltungs- und Ausstellungsflächen. In die in Holzbauweise und nach neuesten ökologischen Standards erstellten drei Gebäude sollen 150 Millionen Franken investiert

werden. Die Investitionen der Swatch-Gruppe hat die Stadt Biel zum Anlass genommen, in «Gurzelen» eine Grünanlage entlang des Flüsschens «Schüss» zu bauen. In diesem Umfeld soll die Wohnüberbauung «Jardin du paradis» mit einer Bruttogeschossfläche von 29 700 Quadratmetern entstehen, welche von der Anlagengestaltung Previs derzeit entwickelt wird.

Im «Bözingenfeld», dem vierten ESP in Biel, ist Ende letzten Jahres das erweiterte Produktionsgebäude des Luxusuhrenherstellers Rolex eingeweiht worden. In unmittelbarer Nähe entsteht derzeit das «Stade de Bienne», ein Fussballstadion, das als Public Private Partnership von der Stadt Biel und der HRS Real Estate AG betrieben wird. (bz)

FACTS & FIGURES

Projekt: «Jardin du paradis»
Bauherr: Vorsorgestiftung Previs
Grundstücksfläche: 26 500 m²
Nutzung: Wohnen, Handel
Baubeginn: Offen; 3 bis 4 Etappen

Projekt: «Esplanade»
Investoren: Alpine Finanz AG, Private
Nutzung: Handel, Dienstl., Wohnen
Bruttogeschossfläche: 16 800 m²
Baubeginn: Offen

Ein Paradiesgarten in Biel: 300 Miet- und Eigentumswohnungen sollen am Flüsschen «Schüss» entstehen.

