

Objekttyp: **TableOfContent**

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

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

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

PDF erstellt am: **21.07.2024**

### **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.

## Inhalt

- 4 Revival einer bekannten Anlageform
- 8 Immobilien besitzen heisst sie pflegen
- 14 Mit Mietern und Partnern abgestimmt
- 16 Viele Wege führen zu guter Architektur
- 20 Eine Schweiz, vier Fonds
- 22 Die Schweizer Geschichte des Wohnens
- 28 Boxenstopp nach Mass
- 34 Bauen mit straffer Planung
- 36 Neues Leben in den Perlen am Lac Léman

## Die Immobilienschweiz der UBS

Der älteste der vier Immobilienfonds der UBS ist bald 65-jährig: UBS «Foncipars» mit Liegenschaften in der Westschweiz wurde 1943 gegründet. Immobilienfonds sind also eine traditionelle Form, Geld anzulegen. Der Boom an den Aktienmärkten mag sie etwas in den Schatten gestellt haben, attraktiv sind Fonds nach wie vor, denn die Ausschüttung ist konstant, das Risiko relativ gering. Dieses Heft gewährt einen Blick in die Arbeit der vier UBS Immobilienfonds «Sima», «Anfos», «Swissreal» und «Foncipars». Das Spektrum der Portefeuilles, die sich über die ganze Schweiz verteilen, reicht vom kleinen Einzelobjekt bis zur Grossüberbauung – allerdings mit klaren Schwerpunkten, wie die Karte in der Heftmitte zeigt. Die Immobilienfonds legen ihr Geld eben dort an, wo es sich rechnet, und das ist die Region Zürich, mit Abstand gefolgt von der Region Basel und dem Arc Lémanique.

Immobilienbesitz ist vor allem Immobilienpflege, und diese wiederum ist eine Gratwanderung, auf der das Gleichgewicht von Kosten und Erträgen stets unter Kontrolle bleiben muss. Der Eigenheimbesitzer hat sein Haus immer im Blick; wenn etwas bricht, dann repariert er es. Immobilienfonds wie jene der UBS mit 750 Liegenschaften müssen anders vorgehen. Die Beiträge in diesem Heft zeigen, wie das Management Standards und Systeme entwickelt hat, die das breite Spektrum der Immobilien vergleichbar machen und jederzeit Auskunft über den momentanen und den erwarteten künftigen Zustand einer Liegenschaft geben.

Doch nicht allein der technische Zustand oder die Dauerhaftigkeit der verwendeten Materialien machen den Wert einer Liegenschaft aus, es zählt auch ihre gestalterische Qualität. «Gute Architektur schafft Mehrwert», stellt die Fondsleitung im Gespräch fest, und Neubauten von Herzog & de Meuron oder Peter Märkli zum Beispiel illustrieren dies treffend. Dabei ist die gute Architektur nie Selbstzweck, denn die Gesetze des Fondsmanagements müssen stets eingehalten werden: Ertrag, Wertvermehrung, Sicherheit. Ohnehin greift die Gleichung «grosse Namen gleich gute Architektur» zu kurz. Gute Architektur ist auch nachhaltige Architektur, die auf künftige Bedürfnisse reagiert, so wie das Projekt «James» in Zürich.

Im Durchschnitt der letzten drei Jahre flossen zwei Drittel der baulichen Investitionen in Neubauten, ein Drittel in Sanierung und Unterhalt. Auch hier legen die UBS Immobilienfonds Wert auf eine sorgfältige Gestaltung. Zweifellos sind nicht alle Objekte der Fünfziger-, Sechziger- oder Siebzigerjahre architektonische Meisterwerke. Aber auch die Durchschnittsarchitektur will sorgsam gepflegt sein – damit bei Sanierungen ihre Qualitäten wieder zur Geltung kommen oder gar neue geschaffen werden. Den Schlusspunkt des Heftes bilden die «Perlen am Lac Léman», die rund hundertjährigen Bauten des UBS «Foncipars» in Lausanne.

Kleine, über das ganze Heft verteilte Bilder zeigen rund neunzig Objekte aus den Portefeuilles der vier Fonds. Die grossen Fotos stammen von Walter Mair. Er hat sich auf den Weg gemacht, das Immobilienportefeuille der UBS-Fonds mit dem Auge des Fotografen einzufangen und ins Bild zu rücken. Das breite Spektrum der Liegenschaften könnte nicht besser dargestellt werden. Werner Huber