

Immobilien als Anlagen

Der Bund, 2000-03-31

ps. Die Immobilie als Direktanlage ist neu entdeckt worden. Innert kurzer Zeit haben sich nebst den Immobilienfonds mit Portefeuilles von rund 11 Mrd Franken vier börsenkotierte Immobiliengesellschaften mit einem Portefeuille von je über einer Milliarde Franken etabliert, an welchen sich Kleinanleger beteiligen können: Intershop, PSP Swiss Property, Maag und Züblin. Feldschlösschen wird die nächste sein.

Nach konservativen Schätzungen beträgt der Marktwert der reinen Büroflächen heute 135 Mrd, jener der reinen Verkaufsflächen rund 85 Mrd Franken. Am interessantesten aus Anlegersicht sind laut der jüngsten Geschäftsflächenstudie von Wüest & Partner kommerziell genutzte Liegenschaften mit Büroräumen ab 1000 Quadratmetern. Das grösste Entwicklungspotenzial befindet sich im Grossraum Zürich, gefolgt von Genf, Basel und **Bern**.

Die höhere Attraktivität solcher Immobilienanlagen ist eine direkte Folge des konjunkturellen Aufschwungs: Der Geschäftsgang vieler Firmen hat sich verbessert, die Zahl der Neugründungen steigt, die Beschäftigung nimmt zu. Kleine und mittlere Dienstleistungsfirmen der Bereiche Finanzen, Beratung, Informatik und Gesundheit fragen vermehrt Geschäftsflächen nach, Grossunternehmen benötigen zusehends mehr Flächen für Schulungs-, Konferenz- und Kommunikationszwecke (so genannte Call Centers). Zudem führt die Belegung beim Privatkonsum zu steigender Nachfrage nach Verkaufsflächen.

Häuschen bauen statt Bier trinken

Feldschlösschen / Der Schweizer Immobilienmarkt scheint zurzeit für Investoren sehr attraktiv zu sein. Davon will auch Feldschlösschen - einmal von seinem Getränkegeschäft befreit - profitieren. Mit einem Liegenschafts-Portfeuille von über einer Milliarde Franken gehört die neu gebackene Immobiliengesellschaft zu den grossen fünf.

Florence Vuichard

Auf dem europäischen Biermarkt sah sich die Feldschlösschen Hürlimann Holding auf die hinteren Ränge verdrängt, im Immobiliengeschäft jedoch will die Mannschaft aus Rheinfelden ganz vorne mitspielen: Mit ihrem Liegenschafts-Portfeuille setzt sie zum Aufstieg in die «Champions League börsenkotierter Immobilienfirmen» an, sagte Walter Suter, Vorsitzender der Geschäftsleitung der Hürlimann Immobilien, am Mittwoch vor der Presse. Denn was dem Bier fehlt, ist das «faszinierende Wertsteigerungspotenzial» der Liegenschaften. Das haben auch die Feldschlösschen-Aktionäre erkannt, die sich entsprechend für den Verkauf stark gemacht haben.

Und wahrlich: Die zur reinen Immobilienfirma mutierende Bierbrauerei ist die stolze Besitzerin eines Liegenschafts-Portfeuillees im Wert von 1,04 Milliarden Franken - und damit eine der fünf kotierten Immobiliengesellschaften, welche die 1-Milliarden-Grenze durchbrochen haben (vgl. auch Kasten rechts). Im Feldschlösschen-Portfeuille befinden sich nebst 201 Liegenschaften auch 12 Entwicklungsareale, darunter jene der geschlossenen Brauereien Hürlimann (Zürich), Cardinal (Wädenswil) und Gurten (**Bern**) sowie das Teilareal der noch teilweise brauenden Cardinal in Freiburg. Als besonders wertvoll schätzt Hürlimann ihre so genannten 15 «Immobilienperlen» an Toplagen ein, die allein einen Marktwert von 405 Millionen Franken ausweisen. Hürlimann will sich aber auch von einigen Liegenschaften trennen, die vorderhand nur Kosten, aber keinen

Mietertrag bringen - zum Beispiel die leer stehenden Depots in Langenthal, Düringen und Kölliken oder das Bauland in Aarau.

Viele Büros fürs Gurten-Areal

Allein die am 25. März erlangte Rechtskraft des Gestaltungsplanes für das Hürlimann-Areal hat den Wert der Liegenschaft laut Suter um 70 Millionen Franken gesteigert. Die Projekte Gurten und Freiburg sind noch nicht so weit fortgeschritten. Die Immobiliengesellschaft wird laut Suter an die 70 Millionen Franken in das Berner Gurten-Areal investieren, um aus der Bruttobetriebsfläche von rund 40 000 m² profitable Mietobjekte für Wohnungen (4500 m²), Gewerbe (8000 m²), Lager (9000 m²) und Büros (18 000 m²) zu gewinnen. Bereits hätten einige Berner Unternehmen ihr Interesse angemeldet. Die Verhandlungen mit den zuständigen Behörden liefen gut, so Suter. Der Startschuss für die Bauarbeiten sollte spätestens in einem Jahr fallen.

In Freiburg sollen laut Suter auf einer Fläche von gut 10 000 m² Wohnungen und Büroräumlichkeiten entstehen.

Die Börse untersucht

Für ein kleines Nachspiel zum am Mittwoch angekündigten Verkauf der Getränkepartie sorgte gestern Abend die Schweizer Börse. Sie hat eine Untersuchung eingeleitet, da der Feldschlösschen-Konzern bereits am Dienstagabend seine wichtigsten Investoren nach Börsenschluss über den Verkaufsentscheid informiert hatte. Der Handel mit den Feldschlösschen-Aktien wurde aber am Mittwoch nicht ausgesetzt.

70 Millionen sollen ins Gurten-Areal investiert werden. Max Füri

In Bern präsent

fv. Die Immobiliengesellschaft der Feldschlösschen-Gruppe ist im Kanton **Bern** - nebst dem Gurten-Areal - mit 30 Objekten präsent. In der Bundesstadt besitzt sie elf Liegenschaften, die mehrheitlich an Restaurants und Hotelbetriebe vermietet sind (Metropole, **Goldener Schlüssel**, Unterer Jucker, Beaulieu, Traube, Wächter). In Thun werden drei der fünf Objekte vom Gastgewerbe genutzt (Traube, Bären, Hardy's). In Burgdorf, Gwatt, Leuzingen und Langenthal verfügt die Immobilienfirma über Depots. Letztere sollen mittelfristig verkauft werden. Die Hürlimann Immobilien besitzt zudem Bauland (Zweisimmen) und Land (Münsingen, Scheuren)