



Remi Buchschacher  
Herausgeber

## INHALT

Editorial.....	1
REITs – ein Thema für die Schweiz? .....	2
Last Minute .....	6
2005 war positives Jahr für Immobilienanlagen.....	7
In eigener Sache .....	9
Aurelio Galfetti: Der tessinerischste der Tessiner Architekten.....	11
Väter, Söhne – und viele Enkel .....	13
Form und Raum stehen im Mittelpunkt .....	14
Kalender .....	14
WESTside: am grössten privaten Bauwerk wird nun gearbeitet.....	18
Impressum.....	19


Editorial

## Kantönligeist: Steuern und Gebühren variieren beträchtlich

Wer im Kanton Bern ein Haus für 650 000 Franken kauft und Schuldbriefe für 520 000 Franken eröffnet, zahlt für Handänderungssteuer, Notar, Grundbuchamt, Schuldbrieferöffnung und Marktwertschätzung rund 20 000 Franken an Gebühren. Im Kanton Aargau erhält er die gleiche Leistung für rund 10 500 Franken. Das ist schon ein happiger Unterschied. Vor allem die steuerliche Belastung von Immobilien, sei es bei der Haltung oder bei der Veräusserung, gehen von Kanton zu Kanton unterschiedlich ins Guttuch. Beim erwähnten Beispiel im Kanton Bern sind es 11 700 Franken, die dem Staat in Form von Handänderungssteuern abzuliefern sind. Einfach so. Ohne Gegenleistung. Dazu kommt die Grundstücksgewinnsteuer und die Liegenschaftssteuer. Der Kauf und Verkauf von Liegenschaften unterliegt in der Schweiz grossen Restriktionen. Zu grossen. Die Auswirkungen davon sind deutlich: Die Märkte sind intransparent und illiquide.

Könnten deshalb die Real Estate Investment Trusts eine Verbesserung der Situation, vor allem in Bezug auf die Doppelbesteuerung der Erträge aus Immobilienanlagen bringen? Kann damit die Transparenz erhöht und der Zugang zu den internationalen Immobilieninvestmentmärkten verbessert werden? Der Beitrag von Klaus Steiner und Kaspar Lo Presti in dieser Ausgabe des Schweizer Immobilienbriefs ermöglichen einen guten Einblick in das Thema.

Der Versuch, so etwas wie einen «Stammbaum» der Tessiner Architektur aufzuspüren, ist riskant, willkürlich und zweifellos ungerecht. Wir haben es trotzdem gewagt und einen wichtigen Namen dabei in den Vordergrund gerückt: Aurelio Galfetti, der kürzlich 70 Jahre alt gewordene Altmeister der Tessiner Architektur. Er hat einen entscheidenden Beitrag dafür geleistet, dass um 1970 der Aufbruch in alle Welt stattfinden konnte. Heute sind die Namen der „Söhne und Enkel“ zwar wesentlich bekannter, doch viele berufen sich auf sein Werk. Ein Beispiel für die kreative und erfolgreiche Arbeit der jüngeren Generation der Tessiner Architekten stellen Giraudi & Wettstein dar. Die Passarelle im Basler Hauptbahnhof zeigt auf, warum.

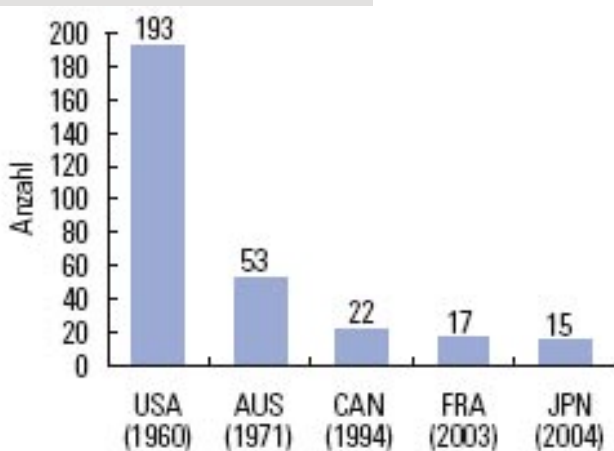
Remi Buchschacher  


## REITs – ein Thema für die Schweiz?

Am Donnerstag Abend findet im Au Premier im Zürcher Hauptbahnhof das zweite Schweizer Immobiliengespräch statt. Hauptthema sind diesmal die Steuern. Aus Investorensicht spielen dabei die Real Estate Investment Trusts eine wichtige Rolle. Der Fachbeitrag von Klaus Steiner und Kaspar Lo Presti bieten einen ausgezeichneten Einstieg in die Materie.

Real Estate Investment Trusts (REIT) sind börsengehandelte Immobilien-Anlagegefässe, die von der Unternehmenssteuer befreit sind. Sie werden im Volksmund auch Immobilienaktien genannt. In den 60-er Jahren wurden in den USA die ersten REIT geschaffen, um der steuerlichen Benachteiligung von indirekten gegenüber direkten Immobilienanlagen entgegenzuwirken. Auch wurde dieser Asset geschaffen, damit auch Kleinanleger die Chance erhielten, in Immobilien anzulegen. Allerdings wurde es dann rund 20 Jahre eher ruhig um die REITs. Erst in den Neunzigerjahren kann man dann von einem steigenden Interesse sprechen. Indirekte Immobilienanlagen werden in der Regel doppelt besteuert: erstens auf Unternehmensebene und zweitens auf der Ebene des Anteilsinhabers.

Dies ist auch bei Schweizer Immobilienfonds und Aktiengesellschaften der Fall. Eine wichtige Auflage der REITs ist, dass ihre Erträge zu mindestens 80-90% ausgeschüttet werden, damit die Steuerausfälle für den Staat limitiert bleiben. Zudem muss das Haupteinkommen aus dem Immobilienertrag rühren. Solch ähnliche Anlagegefässe gibt es in der Schweiz grundsätzlich schon heute. Es geht also nicht darum, neue Anlagegefässe zu schaffen, sondern ist es eher eine Frage, die in Richtung Besteuerung dieser Anlagegefässe zeigt. Die Schweiz mit ihren unterschiedlichen kantonalen Steuergesetzen wird sich wohl schwer tun, REITs in der Schweiz „gesellschaftsfähig“ zu machen.



Einführung von REITs auf der Zeitachse weltweit  
(Quelle: Nomura, Ellwanger & Geiger)

### Ausgangslage und Entwicklung in Europa

Nach dem grossen Erfolg in den USA wurden auch in anderen Ländern REITs als Anlagegefässe eingeführt, wie z.B. in Japan, Malaysia, Hongkong, Singapur, Australien, Belgien, den Niederlanden, Luxemburg, Frankreich und Italien. In Grossbritannien – dem grössten Immobilienanlegermarkt Europas – dürfte der UK-REIT Anfang 2007 eingeführt werden. Im grössten kontinentaleuropäischen Einzelmarkt – Deutschland – ist die Einführung des G-REIT (German REIT) ebenfalls geplant.

Die Einführung von REITs kann grundsätzlich positive gesamtwirtschaftliche Effekte hervorrufen. So gelten Immobilienmärkte mit einem hohen REIT-Anteil als relativ transparent und effizient. Traditionell nutzen Unternehmen ihre eigenen Immobilien für betriebliche Zwecke.

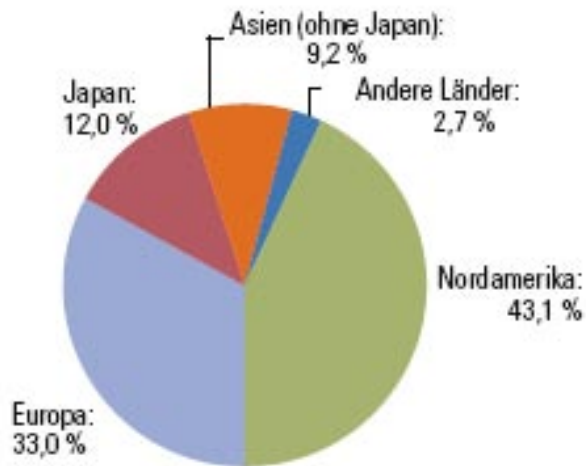
Fortsetzung

**REITs – ein Thema  
für die Schweiz?**

Deshalb kann nach der Einführung von REITs mit einem bedeutenden Zufluss aus diesen mehrheitlich gewerblich genutzten Immobilien gerechnet werden. Der Zufluss von bislang in Immobilien gebundenem Kapital wird zudem zu einer erhöhten Liquidität der Immobilienmärkte führen. Die Globalisierung der Investitionsmärkte erfasst zunehmend auch den Bereich der Immobilieninvestitionen. Insbesondere expandieren die grössten notierten Investmentgesellschaften aus dem angloamerikanischen Raum über ihre Grenzen hinaus. Nach der erfolgreichen

Einführung in Japan und Frankreich warten die Investoren auf die Einführung weiterer REITs in anderen Ländern Europas wie Deutschland oder Grossbritannien.

REITs können eine geeignete Anlageform sowohl für Privatanleger als auch für institutionelle Anleger sein. Sie verbinden Sicherheit wie bei Spareinlagen mit Erträgen, die sonst nur von wesentlich risikoreicheren Investments erreicht werden. Insgesamt gibt es weltweit bereits in 17 Ländern REITs-ähnliche, börsenkotierte Gesellschaften. Die USA und Australien sind bisher führend in dieser Anlageform.



Globaler Investitionsgrad in  
Immobilien 2003  
(Quelle: KPMG, LLP UK)

**Erfahrung in den USA**

In den USA besteht die grösste Erfahrung mit REITs. Auch Kleinanleger sollten die Möglichkeit erhalten, in gewerblich genutzte Immobilien zu investieren. Es gibt ungefähr 180 REITs, die registriert sind und mehrheitlich an der Börse in New York gehandelt werden. Deren Vermögenswerte übersteigen mittlerweile 400 Mrd. US-Dollar. In den ersten 30 Jahren verzeichnete der REITs-Index höhere Zuwächse als die übrigen bekannten US-Aktienindices. Da bei REITs fast das gesamte steuerpflichtige Einkommen an Aktieninhaber auszahlt werden muss, können sich Investoren bei REITs auf zuverlässige und hohe Dividenden verlassen. Historischen Daten zeigen eine verhältnismässig tiefe Volatilität von REITs gegenüber anderen Aktien sowie Obligationen und tragen somit zur optimalen Risikostreuung eines Portfolios bei.

Anzeige

# Finanzblog

*Weiter denken ist unser Beruf*[www.finanzblog.kaywa.com](http://www.finanzblog.kaywa.com)

Fortsetzung

**REITs – ein Thema  
für die Schweiz?**

## Einführung in Deutschland

Sollte in Deutschland die Einführung des G-REIT gelingen, so könnten in den ersten zwei Jahren bis zu 20 Börsengänge bevorstehen. Gemäss den Empfehlungen der Initiative Finanzstandort Deutschland (IFD) könnten Aktiengesellschaften als G-REIT eine steuerlich privilegierte Behandlung unter folgenden Voraussetzungen erfahren:

- § Börsennotierte Aktiengesellschaft, Anteile mindestens 25% im Streubesitz
- § Aktiengesellschaft nach IFRS bilanziert
- § Mindestens 75% des Vermögens in Immobilien
- § Mindestens 75% der Erträge aus Vermietung, Verpachtung und Veräusserung von Immobilien. Immobilienbezogene Nebentätigkeiten werden wie eine Haupttätigkeit behandelt (z.B. Projektentwicklung, Projektsteuerung, Handel und Verwaltung)
- § Mindestens 90% der Nettoerträge aus Vermietung, Verpachtung und Verkauf von Immobilien müssen ausgeschüttet werden
- § Maximal 50% des durchschnittlichen Anlagevermögens darf innerhalb von fünf Jahren veräussert werden
- § Schädigende Nebentätigkeiten in Tochtergesellschaften dürfen nicht mehr als 20% des Vermögens und 20% der Bruttoerträge ausmachen.

Keine regulative Beschränkung soll es in den Bereichen Aktionärsstruktur, Kapitalstruktur und Fremdfinanzierung geben. Nicht börsennotierte Tochtergesellschaften, die selbst den REIT-Status nicht beantragen kön-



Fortsetzung

**REITs – ein Thema  
für die Schweiz?**

nen, ansonsten aber die Voraussetzungen erfüllen, sollen auch als G-REIT behandelt werden.

**Politische Sicht, Steuereinflüsse in der Schweiz**

Das neue Kapitalanlagegesetz (KAG), das dem eidg. Justizdepartement unterstellt ist, enthält alle juristischen Voraussetzungen, um REITs einführen zu können. Es ist aber keine Frage des KAG, sondern es ist eine der steuerlichen Behandlung. Obwohl die Abschaffung der Doppelbesteuerung auch in der Schweiz durchaus wünschenswert ist, gibt es keine konkreten Hinweise für die Einführung von REITs in absehbarer Zeit. Das grösste Problem besteht in unserem föderalen Steuersystem, welches den Kantonen weitgehende Steuerautonomie einräumt. Um eine steuerliche Ausnahmeregelung für Immobilienfonds auf nationaler Ebene zu finden, müssten sich die Kantone weitgehend einig sein. Ein eigentlicher Handlungsdruck für die Politik existiert zurzeit nicht, da die bestehenden Strukturen gut funktionieren.

Erst kürzlich, nämlich am 29. März 2006, ist ein Postulat von Nationalrat Hans Kaufmann an den Bundesrat übergeben worden. Zwischenzeitlich ist somit - zumindest politisch - der REIT auch in der Schweiz wieder ein Thema wie Walter Urwyler, Chef Division Bau, des Kantonalen Steueramtes Zürich auf Anfrage feststellt.

**Anforderungen des Kapitalmarktes**

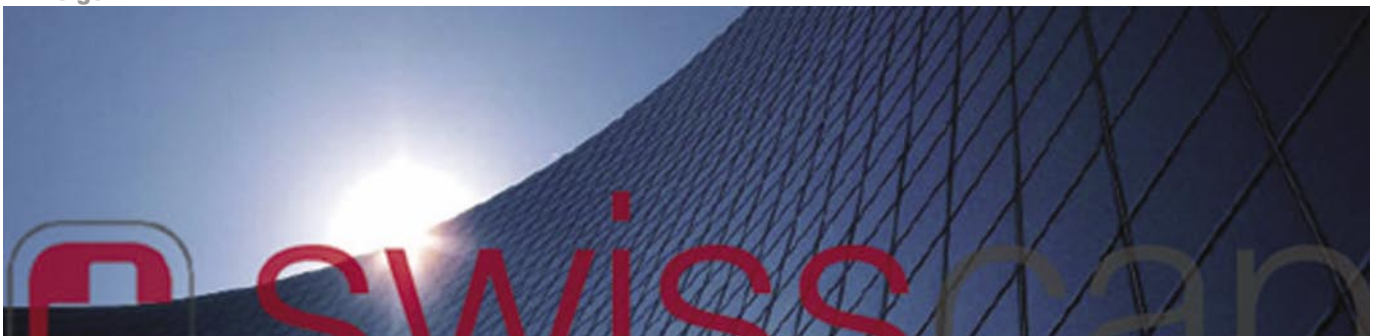
Für den Börsengang eines REIT gelten dieselben Anforderungen wie an andere Unternehmen, die an den Kapitalmarkt gehen. Gemäss der National Association of Real Estate Investment Trusts (NAREIT) sind dabei folgende Punkte zu beachten:

Dividende, Liquidität, Performance, Transparenz und Diversifizierung. Darüber hinaus gilt, dass ein erfolgreicher REIT in jedem Fall seine Kapitalkosten erwirtschaften muss. Die anzustrebende Rendite eines REIT sollte etwa 150 bis 250 Basispunkte über der 10-Jahres-Rendite von Staatsanleihen einbringen.

**Geeignete Investoren**

REITs werden als Investmentklasse mit einem Risikoprofil betrachtet,

Anzeige



Fortsetzung

**REITs – ein Thema  
für die Schweiz?****LAST MINUTE****„Slimbo No. 3“  
emittiert**

pd. Die Hypo Real Estate Bank International AG (Stuttgart) hat ihren dritten Geldmarktbond vom Typ „Slimbo“ (Short Liquid Money Market Bond) emittiert. Der „HI Slimbo No. 3“ hat ein Emissionsvolumen von 1 Mrd. Euro bei einer Laufzeit von 10 Monaten und einen Kupon von 3,125 %. Der Reoffer-Spread liegt bei 6 Basispunkten (bp) über dem 10-Monats-Euribor. Dies entspricht einer Rendite von 3,228%. Kleinste handelbare Einheit sind 50.000 Euro. Der „Slimbo No. 3“ wird an der Stuttgarter Börse im geregelten Markt notiert sein. Lead Manager sind: Deutsche Bank, DrKW, IXIS CIB, LBBW, DZ-Bank, Commerzbank und die WestLB.

das zwischen Bonds und einem direkten Investment in Immobilien liegt. Wesentlich für die Investmententscheidung ist die Sicherheit eines konstanten Cash Flows mit vergleichsweise schnellem und preiswertem Exit. Demzufolge sind REITs für institutionelle Investoren mit gemäßigtem Risikoprofil geeignet. In „entwickelten“ REITs-Ländern sind sie zu zwei Dritteln Eigentümers der REITs. Dieses Profil entspricht auch dem vieler privater Investoren. Um Bewertungsabschläge zu vermeiden, sollten die in einen REIT einzubringenden Immobilien folgende Kriterien erfüllen: Liquidierbarkeit, Drittverwertbarkeit, keine Spezialimmobilien, keine „distressed“ Assets und Transparenz.

**REITs – bald auch in der Schweiz?**

Immobilienfonds nach schweizerischem Recht und Immobilien-Aktiengesellschaften sind abgesehen von der Steuerbefreiung auf Unternehmensebene den amerikanischen REITs sehr ähnlich. Sie haben in der Regel eine hohe Ausschüttungsrendite. Die Preise werden durch das Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage bestimmt. Um diese bekannten Anlagegefässe in REITs umwandeln zu können, braucht es jedoch die Abschaffung der Doppelbesteuerung.

Nach Einschätzung von Jan P. Eckert, Managing Director Real Estate bei der Bank Sal. Oppenheim jr. & Cie. (Schweiz) AG, liegt das Gesamtpotenzial für die Umwandlung in börsenkapitalisierte REITs in der Schweiz bei ca. 100 Mia. CHF. Das Kurssteigerungspotenzial bei der Einführung des REIT liegt zunächst beim Steuereffekt, der einmalig abgeschöpft wird und bis zu 20% ausmachen kann. Der Renditedurchschnitt von aktiv gemanagten REITs müsste relativ konstant die Inflation plus die normalen Ausschüttungen aus den Immobilien abbilden. Zudem müsste ein REIT in der Regel auch den Leverage-Effekt von Fremd- zu Eigenkapital ausnützen können. Die Rendite von REITs müsste somit mindestens 100 Basispunkte über den Direktanlagen liegen.

Was verpasst der schweizerische Immobilienmarkt, wenn der REIT nicht eingeführt wird? „Kurzfristig werden wir nicht viel verpassen. Es gibt ja bereits relativ effiziente Strukturen in der Schweiz. Mittel- und langfristig wird jedoch eine Effizienzsteigerung vom Markt und ein vermehrter Zugang von Investoren, Privaten, Institutionellen und Unternehmen verpasst. Zudem würde mit dem REIT-Status die Erweiterung des Kapitalmarktes zu einer höheren Liquidität und Transparenz und zu einem höheren Gewinnpotenzial führen. Die Schweiz würde somit auch wieder auf dem Radar für internationale Investoren auftauchen. Es gibt spannendere Märkte als die Schweiz. Diese müsste schon etwas unternehmen, um mithalten zu können“, hält Jan P. Eckert fest. Es sei ein latentes Potenzial für REITs im Schweizer Markt vorhanden, und es wäre für den Immobilienmarkt wünschenswert, dieses ausschöpfen zu können. ■

*Kaspar Lo Presti, Klaus Steiner*

Die beiden Autoren haben diesen Text als Abschlussarbeit MAS Immobilienmanagement an der HSW Luzern / IFZ Institut für Finanzdienstleistungen Zug erarbeitet.

## 2005 war positives Jahr für direkte Immobilienanlagen

Die Performance der Renditeeigenschaften in der Schweiz lag 2005 gemäss den Zahlen des von IAZI publizierten Swiss Property Benchmark bei 6.3%. Der stabile Bestandteil dieser Rendite sind die Net Cash Flows (basierend vor allem auf den Mieten). Stärkere Schwankungen verzeichnet dagegen der andere Bestandteil der Performance, die Wertveränderung. Diese gleichen sich aber über die Zeit aus.

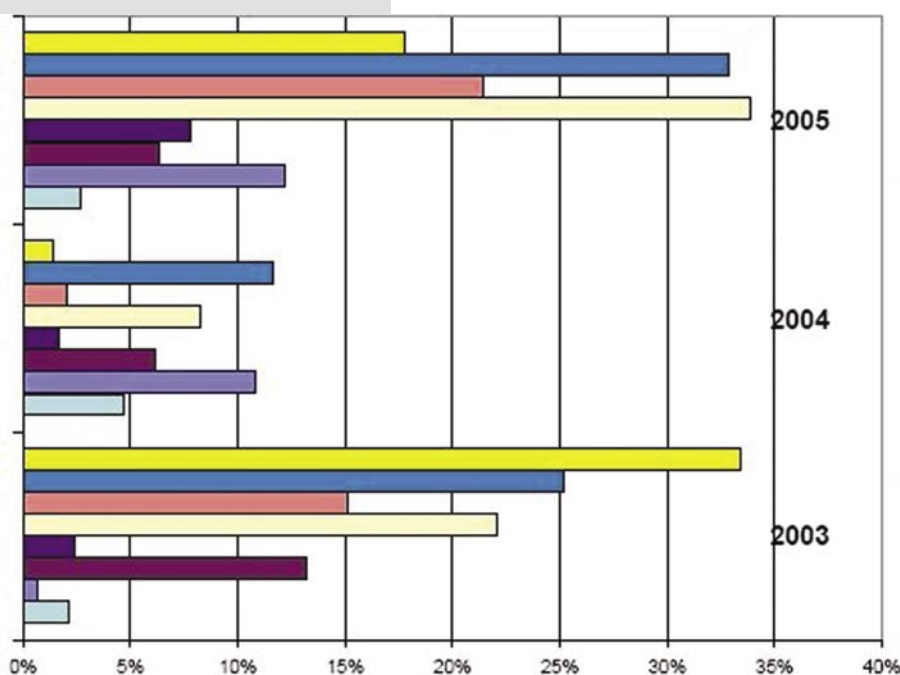
Unterteilt nach Nutzungsart erzielten die Wohnliegenschaften laut Swiss Property Benchmark mit 7.0% die höchste Performance, während die gemischt genutzten (6.2%) und vor allem die Geschäftsliegenschaften mit 3.3% eine tiefere Gesamrendite aufwiesen. Die Daten des Swiss Property Benchmark des IAZI in Bülach zeigen auch auf, dass nicht nur an Top-Lagen, sondern auch in Randregionen gute Renditen möglich sind. Rund 6000 Liegenschaften mit einem Marktwert von zirka 60 Milliarden Schweizer Franken bilden die Datengrundlage des Swiss Property Benchmark.

### Performance ist gestiegen

Das Jahr 2005 bestätigt die guten Resultate von 2004 und kann für die direkten Immobilienanlagen als ein sehr positives Jahr bewertet werden. Dank einer mittleren Zunahme des IAZI-Preisindex von 7.8% und einer durchschnittlichen Netto Cash Flow Rendite von 4.4% beträgt 2005 die Performance 12.2%. Die Performance und die Preisentwicklung liegen

über den Werten von 2004, waren doch der Preisanstieg 2004 mit 6.0% und die sich daraus ergebende Performance von 10.8% weniger hoch. Steigende Preise führen zwangsläufig zu tieferen Netto Cash Flow Renditen. Mit 4.4% war diese im Jahre 2005 auch unter dem Wert von 4.6% im Jahr 2004. Der IAZI-Preisindex als zentrale Komponente des IAZI-Performanceindex basiert auf effektiven Transaktionen, das heisst auf tatsächlich beobachteten Handänderungen auf dem Schweizer Markt. Er reflektiert die Preisveränderungen von 7.8% auf dem aktuellen Immobilien Markt.

Trotz einem viel versprechenden Wertschriftenmarkt bleiben Immobilienanlagen attraktiv.



Fortsetzung

**2005 war positives  
Jahr für direkte  
Immobilienanlagen****Zwei unterschiedliche Einflussgrössen**

Die Entwicklung des Performanceindex innerhalb eines Jahres ist stark durch die Veränderung eines seiner Komponenten determiniert: Der Veränderung des Preisindex. Der andere Bestandteil – die Netto Cash Flow Rendite, welche als Verhältnis von Netto Cash Flows des aktuellen Jahres zum Marktwert der Immobilie am Anfang des Jahres definiert ist – stellt einen über die Zeit ziemlich konstanten Wert dar und hat folglich nur wenig Einfluss auf die Volatilität der Performance. Über die letzten rund zwanzig Jahre jedoch lässt sich insgesamt ein Ansteigen der Netto Cash Flow Rendite beobachten. Vor 1990 war sie tief, da sich die Preise in einer Phase des Wachstums befanden. Über die Zeit hingegen, von 1986 bis 2005, haben sie sich mehr als verdoppelt. Während sich die Risikoprämien für die verschiedenen Anlageformen zurzeit auf eher tiefem Niveau befinden, deutet die Zunahme der Netto Cash Flow Rendite bei den direkten Immobilienanlagen darauf hin, dass sich die Verwaltung der Immobilien professionalisiert hat. Zudem ist es ein Indiz dafür, dass der Markt an Transparenz gewonnen hat – zwischen 1994 und 2005 ist die Zahl der analysierten Liegenschaften im Swiss Property Benchmark von 350 auf rund 5000 angewachsen – was ebenfalls auf eine Professionalisierung im Immobilienbereich schliessen lässt. Durch den beobachteten Preisanstieg im Jahre 2004 (6.0%) sind die Netto Cash Flow Renditen im Jahre 2005 unter Druck geraten und auf 4.4% gesunken.

**Starke Nachfrage nach Wohnobjekten an sehr guter Lage**

Der Schweizer Markt bei den Wohn- wie auch den gemischt genutzten Liegenschaften war gemäss den Analysen von IAZI geprägt vom knappen Angebot an gut situierten Liegenschaften und einer grossen Nachfrage nach diesem Anlagentyp. Bruttorenditen von weniger als 5% sind mittlerweile nicht selten und ein Indikator dafür, dass die Investoren weiterhin auf ein zukünftiges Ansteigen der Preise für diese Objektart setzen. Eine Konsequenz des ausgetrockneten Marktes ist das gestiegene Interesse der Schweizer Anleger an ausländischen Immobilienmärkten (Asien, Osteuropa), und zwar für direkte wie auch indirekte Immobilienanlagen.

Anzeige

**Das Schweizer  
Immobilien-Wirtschaftsmagazin****sechsmal pro Jahr aufbereitet:  
Fakten, Hintergründe, Trends****Infos unter Tel. 056 631 53 44**

Fortsetzung

**2005 war positives  
Jahr für direkte  
Immobilienanlagen**

### In eigener Sache

#### Am Anfang war das Wort

Sie halten die 4. Ausgabe des Schweizer Immobilienbriefes in Händen und die Immobiliengespräche gehen nun am 4. Mai in die zweite Runde. Wir freuen uns über den grossen Anklang und danken Ihnen für die grosse Aufmerksamkeit und die vielen positiven Feedbacks, mit welchen Sie uns bisher ermutigt und angespornt haben.

Wir sind hoch motiviert, unsere Leistungen weiter auszubauen und der Schweizer Immobilienwirtschaft eine Plattform zur Verfügung zu stellen, wo immobilienrelevante Themen erhellend und diskutiert werden können. Wir werden dabei stets bestrebt sein, den Themenkreis möglichst breit zu halten, um so den verschiedenen Aspekten und Interessen dieses Marktes gerecht zu werden.

Falls Sie [www.immorunde.ch](http://www.immorunde.ch) bisher nur besucht haben, um den Newsletter herunterzuladen, möchten wir Sie hiermit gerne etwas zum Verweilen einladen. Stöbern Sie in den täglich neuen Nachrichten, schnuppern Sie in den Blog oder informieren Sie sich über die aktuellen Veranstaltungen. In naher Zukunft werden Sie dort sogar noch mehr finden. Ihre Anregungen, Wünsche oder Kritik nehmen wir selbstverständlich auch gerne entgegen unter [redaktion@immorunde.ch](mailto:redaktion@immorunde.ch)

## Erhöhung der Marktpreise als Folge

Die starke Nachfrage nach Objekten an guter Lage hat zu einer Zunahme der Preise geführt. Die sehr gute Performance von 2005 (12.2%) darf jedoch nicht verglichen beziehungsweise verwechselt werden mit der Performance, die im Swiss Property Benchmark für die Immobilien institutioneller Kunden gemessen wird. Während der IAZI Performance Index auf der Basis von effektiven Handänderungen berechnet wird, besteht der Swiss Property Benchmark aus Immobilienportfolios, die auf einer jährlichen Basis analysiert werden. Wenn die Preise auf dem Immobilienmarkt ansteigen, liegt die Performance der Portfolios generell auf einem tieferen Niveau, da dort die Preisveränderungen weniger stark sind als diejenigen, die man auf dem Markt beobachtet. Dies liegt unter anderem an der Verwendung von Bewertungsmethoden (wie z.B. DCF), welche (in ihrer häufigsten Verwendung) die Tendenz haben, die Volatilität der Preise auszugleichen. Zudem halten die Institutionellen ihre Immobilien mit einer Strategie von «buy and hold» – das heisst mit einem langen Zeithorizont – und sind darum mit ihrer Optik weniger der Volatilität des aktuellen Marktes ausgesetzt.

Aus der Sicht des Risikomanagements drängt sich die Frage nach Bewertungen auf, welche die momentanen Informationen des Markts widerspiegeln und stärker auf die Veränderungen auf dem Markt reagieren (hedonische Methode oder DCF-Methode mit Marktdiskontsätzen) als die normalerweise angewendeten Methoden. Diese Fragen werden rege im Rahmen des Swiss Solvency Tests (Solvency II) diskutiert.

## Immobilien im Vergleich zu anderen Anlageformen

2005 wiesen die direkten Immobilienanlagen eine auf den effektiven Transaktionen des Markts basierende Performance von 12.2% auf. Dieser Wert liegt über demjenigen, welcher für das Jahr 2004 – ein sehr gutes Jahr für die direkten Immobilienanlagen – berechnet worden ist. Während jedoch die Renditen der Immobilien 2004 gleich nach denjenigen des NASDAQ an zweiter Stelle lagen, finden sie sich heute hinter der Kategorie der Aktien (Schweiz und übrige Welt), welche 2005 einen starken Aufschwung erfahren haben.

Trotz einem viel mehr versprechenden Wertschriftenmarkt bleiben die direkten Immobilienanlagen ein sehr attraktives Instrument, da sie dank ihrer schwachen Korrelation mit den anderen Anlageklassen eine gute Diversifikation gewährleisten. Zudem gilt es in Erinnerung zu rufen, was ihre eigentliche Funktion ist, nämlich als Anlage regelmässiges Einkommen über eine lange Zeitperiode zu generieren. Dieses Element kristal-

	IAZI	Lipper	SPI	SBI	JPM Global	S&P 500	MSCI EAFE	NASDAQ
Immobilienanlagen (IAZI)	1	0	0	-	0	0	0	0
Immobilienfonds Schweiz (Lipper)	0	1	+	++	+	0	0	0
Aktien Suisse (SPI)	0	+	1	0	++	++	++	+
Obligationen Schweiz (SBI)	-	++	0	1	0	0	0	0
Obligationen Ausland (JPM Global)	0	+	++	0	1	++	++	+
Aktien USA (S&P 500)	0	0	++	0	++	1	++	++
Aktien Ausland ohne USA (MSCI EAFE)	0	0	++	0	++	++	1	++
NASDAQ	0	0	+	0	+	++	++	1

Fortsetzung

**2005 war positives  
Jahr für direkte  
Immobilienanlagen**

lisiert sich bei der Betrachtung der Netto Cash Flow Renditen über die letzten 20 Jahre klar heraus.

**Immobilienanlagen als Mittel zur Diversifikation**

Wie bereits erwähnt, sind die direkten Immobilienanlagen ein gutes Mittel zur Diversifikation des Portfolios. Die nachfolgende Korrelationsmatrix zwischen den Renditen der verschiedenen Anlageformen zeigt klar, dass die Performance der Schweizer Immobilien nicht positiv korreliert, in den meisten Fällen gar nicht korreliert mit den Renditen Schweizer oder ausländischer Aktien. Der Immobilienmarkt und damit die Performance der Immobilien folgen also ihren eigenen Gesetzen. Die Integration von Direktanlagen von Immobilien in ein Wertschriftenportefeuille erlaubt eine Erhöhung der Renditen des Portfolios mit einem konstanten Risiko respektive eine Reduktion der Risiken ohne dafür im gleichen Masse die Renditen des Portfolios reduzieren zu müssen. Die direkte Immobilienanlage ist also auf der einen Seite ein guter Schutz gegen eine eventuelle Börsenkrise und auf der anderen Seite generiert sie konstante Netto Cash Flows.



Direktinvestitionen in Mehrfamilienhäuser lohnten sich 2005.

Die Korrelationsmatrix (S. 9 unten) zeigt ebenfalls, dass indirekte Immobilienanlagen (Immobilienfonds) sensibel sind auf Veränderungen der Zinssätze und die Tendenz haben, sich ähnlich zu verhalten wie Obligationen. Wenn Zinsen steigen, sinken bekanntlich die Preise der Obligationen. Direkte Immobilienanlagen hingegen reagieren nicht gleich wie Obligationen auf eine Veränderung der Zinssätze. Ein Zinsanstieg hat bei Wohnimmobilien mittelfristig eine Erhöhung der Mieten zur Folge, aber diese Reaktion ist sehr unterschiedlich in ihrer Stärke und in der

Geschwindigkeit in der sie eintrifft. Sie betrifft vor allem bei Wohnliegenschaften in erster Linie jene Regionen mit tiefen Leerstandsquoten (grosse Zentren wie Zürich oder Genf) und nicht Regionen, in denen der Markt kaum eine schnelle Anpassung der Mieten erlaubt. Gewerbeliegenschaften aber, deren Mieten oftmals durch Mietverträge über mehrere Jahre fixiert sind, haben eher die Tendenz, sich wie Obligationen zu verhalten wenn die Zinssätze erhöht werden. Dies wird verstärkt durch die Tatsache, dass die Leerstandsquoten für Büro- und Gewerbeobjekte in den grossen Zentren momentan ein relativ hohes Niveau erreichen und trotz steigender Zinsen sogar mit einer Ertragsreduktion gerechnet werden muss. ■

*Donato Scognamiglio, IAZI*

## Aurelio Galfetti: Der tessinerischste der Tessiner Architekten

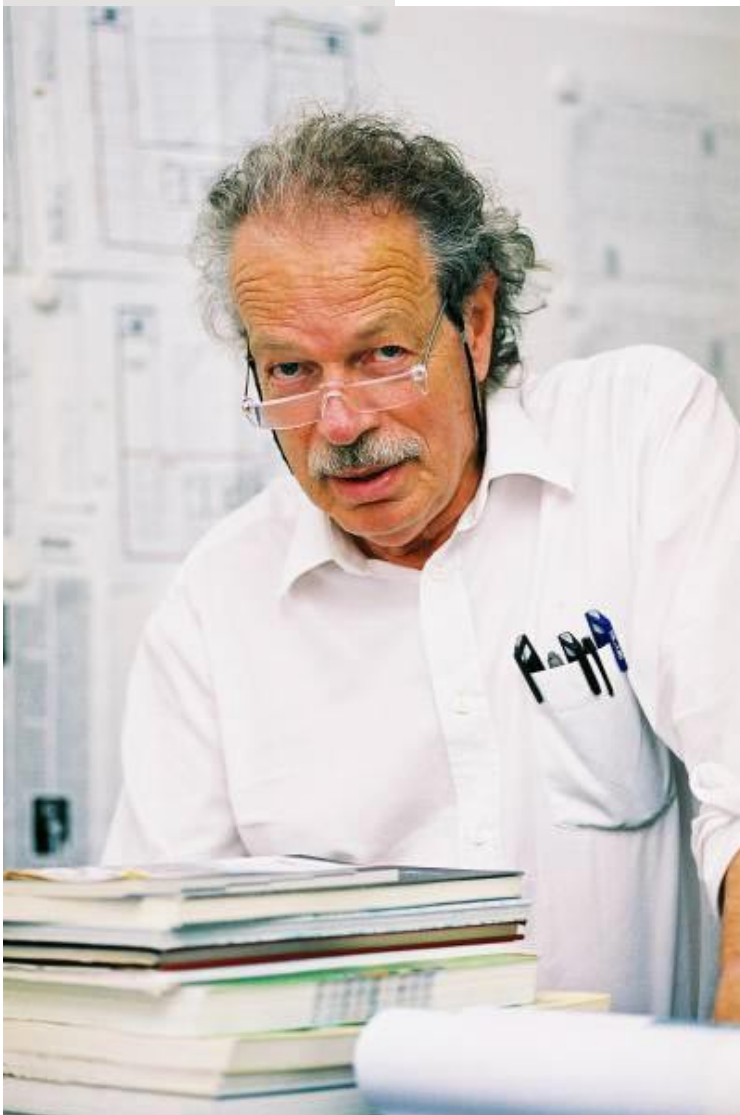
**Er ist nicht der bekannteste der Tessiner Architekten, die ab etwa 1970 die «neue Tessiner Architektur» weit über die Schweiz hinaus zum Begriff machten: Aurelio Galfetti hat jedoch einen entscheidenden Beitrag zum damaligen Aufbruch geleistet. Ein Rückblick zum 70. Geburtstag.**

Seine bekannteste Arbeit ist ein eigentliches Gesamtkunstwerk: Der Umbau des von weithin sichtbaren Castelgrande in Bellinzona. Zwischen 1981 und 1991 gab Aurelio Galfetti dem markanten Burghügel, der die Tessiner Kantonshauptstadt dominiert, ein völlig neues Gesicht, indem er den vorher überwachsenen Monte San Michele als kahlen Sockel der Burg sichtbar machte. Gleichzeitig baute er einen Teil des Castelgrande neu, so dass dieses mit Museum, Restaurant, Grotto und Park zum neuen Begegnungszentrum der Stadt werden konnte. Besonders überzeugend löste Galfetti den Kontrast zwischen alt und neu im neuen Aufgang zum Schloss: Der Zugang gleicht einer Schiesscharte, während im Innern Lift und Treppenhaus den Hügel gemeinsam über das Tageslicht erschliessen. Das Castelgrande ist ein Beispiel dafür, wie aus einem alten Bau, der seine ursprüngliche Funktion längst verloren hat und für den es deshalb auch keinen «Urzustand» mehr geben kann, ein neues Monument mit einer neu definierten Aufgabe entsteht.

### Zwei gehören zusammen

Bellinzona und Galfetti gehören ohnehin untrennbar zusammen. Bereits 1961 hatte der 25-jährige ETH-Student aus dem Nachbardorf Biasca am Hang oberhalb von Bellinzona mit der Villa Rotalinti einen Sichtbetonwürfel gebaut, der sich mit seinen Öffnungen und Durchbrüchen mit den Ideen von

Le Corbusier auseinandersetzte. Gleichzeitig ist der Bau eines der ersten Zeichen für eine Architektur, die im Tessin auf den Luxus der Villen und die Verlogenheit der Pseudo-Rustici mit Qualität antworten wollte. Innerhalb von kurzer Zeit wurde daraus eine Bewegung, die «Tendenza», mit der praktisch alle grossen Namen von Altmeister Rino Tami über den Theoretiker Luigi Snozzi bis zum wirbligen Mario Botta assoziiert werden können.



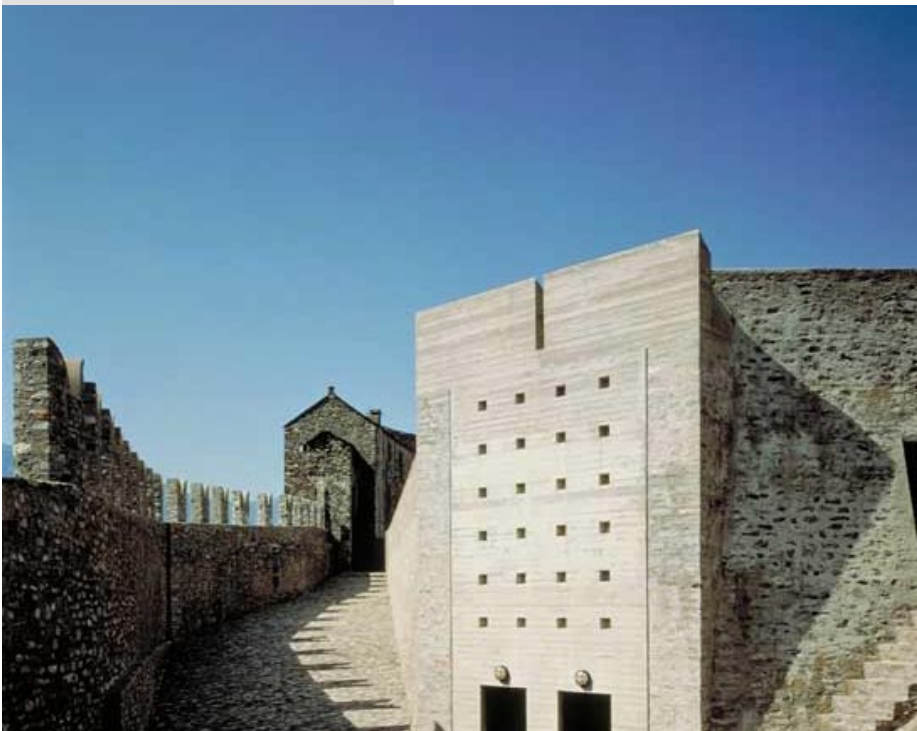
Aurelio Galfetti

Fortsetzung

**Aurelio Galfetti - der  
tessinerischste der  
Tessiner Architekten**

Heute ist die Villa Rotalinti so eingewachsen, dass sie vom Schloss aus nicht mehr sichtbar ist – ganz im Gegensatz zur Hauptpost von Bellinzona, die – auch wenn sie Galfetti selber im Rückblick als etwas üppig und verspielt empfindet – das Stadtbild aufwertet. Vor allem setzt die Hauptpost aber durch ihre öffentlichen Innenräume Massstäbe. Hier beweist Aurelio Galfetti eine Sorgfalt im Detail, die mit klaren Formen ein ganzheitliches Raumerlebnis von seltener Dichte und seltenem Reichtum ermöglicht.

Dasselbe gilt auch für das Freibad (1970), das Galfetti gemeinsam mit Ivo Trümpy und Flora Ruchat 1967 realisiert hat, und den 1985 entstandenen Tennisplatz. Eine Passerelle verklammert die Anlage wie eine Brücke und betont so die gelungene Einpassung in die Umgebung. Zu den Merkpunkten der Stadt gehören auch die drei Mehrfamilienhäuser mit dem Wechselspiel ihrer klaren Formen und der markanten schwarz-weißen Farbgebung.



Ein Monument erhielt eine neue Aufgabe: Das Castellgrande in Bellinzona.

**Nachwuchs im Blickfeld**

Sein letztes grosses Projekt widmete Aurelio Galfetti, der sich lange Zeit als Architekt und – von kurzen Gastspielen an Hochschulen abgesehen – nicht als Architekturlehrer verstehen wollte, der Ausbildung des Nachwuchses seiner Profession in seinem Kanton: Zusammen mit Mario Botta gehörte er zu den Initianten der Architekturakademie in Mendrisio, die ein Teil der Università della Svizzera Italiana ist. Als Dozent und erster Direktor der 1996 verhalf er der neuen Institution in kurzer Zeit zum Durchbruch und zur Anerkennung. Auf die

Frage, warum das Studium in Mendrisio sechs Jahre dauere, antwortete Galfetti einmal: «Wer als Architekt die Landschaft gestaltet, nimmt teil am Projekt für die Zukunft der Menschheit. Darum darf man sich nicht wundern, dass das dafür nötige Studium ähnlich lange dauert wie jenes der Medizin». Im Mittelpunkt seiner Auffassung von Architektur steht auch hier die Verantwortung für die gestaltete Umwelt.

Die Tessiner Universität hat sich aber nicht nur die Dienste des Lehrers, sondern auch des Machers Galfetti gesichert: Eines seiner letzten grossen Werke ist die in Zusammenarbeit mit Jachen Könz entstandene Aula Magna der Università in Lugano, ein raffinierter, halbwegs im Boden versteckter Bau, dessen Dach als Piazza dient. Ein Bau auch, der einmal dokumentiert, aus welcher Quelle der tessinerischste der Tessiner Architekten immer geschöpft hat – aus der internationalen klassischen Moderne. ■

*Peter Stöckling*

## Väter, Söhne – und viele Enkel

**Für den aussen stehenden Beobachter steht immer ein Name im Vordergrund, wenn von «Tessiner Architektur» die Rede ist: der hochbegabte, wirblige Mario Botta. Vor und neben ihm haben aber zahlreiche andere Architekten zum heute so erfreulichen Bild beigetragen.**

Der Versuch, so etwas wie einen «Stammbaum» der Tessiner Architektur aufzuspüren, ist riskant, willkürlich und zweifellos ungerecht. Unter diesem Vorbehalt sei er trotzdem gewagt. Den Anfang suchen wir nicht in der Architektur- und Kunstgeschichte vergangener Jahrhunderte und der Ahnherr der heutigen Baumeister heisst nicht Borromini. Es ist ein anderer: In Lugano steht am See ein Gebäude, das heute noch durch seine Modernität besticht: Die Kantonsbibliothek aus dem Jahr – 1940. Ebenfalls am See in Lugano finden wir eines der ersten Hochhäuser: Die Casa la Torre in Gallarate. Zum dritten: Wer mit dem Zug ins Tessin fährt, dem fallen die Autobahnbrücken und Tunnelportale auf, die nicht nur Betonmassen sind, sondern gestaltete Eingriffe. Die drei Beispiele haben eines gemeinsam – den Namen des Architekten. Er heisst Rino Tami. Zusammen mit ein paar anderen (etwa Alberto Camenzind) bildet der verstorbene Altmeister so etwas wie die «Vatergeneration». Im durchaus wörtlichen Sinn: Die meisten «Söhne» haben irgendwann einmal mit Rino Tami zusammengearbeitet.

Sie sind inzwischen allerdings auch schon alle sechzig jährig oder mehr, diese «Söhne». Doch sie waren es, welche die Tessiner Architektur schweiz- und europaweit zum Begriff gemacht haben: Tita Carloni (Jahrgang 1931) als Theoretiker, Luigi Snozzi (1932), Livio Vacchini (1933) und Aurelio Galfetti (1936), die langjährige Architektengemeinschaft Mario Campi (1936), Franco Pessina (1933) und Nikki Piazzoli (1934), Florence Ruchat (1937). Mehrere von ihnen haben als Lehrer an den Architekturschule in Zürich, Lausanne und Genf nachfolgende Generationen von Architekten in der Ausbildung geprägt.

Als so etwas wie ein «frühreifes Junggenie» schon früh dabei war schon bald auch Mario Botta. Er hat seine Ausbildung im Gegensatz zu den meisten andern nicht in Zürich gemacht, sondern in Venedig. Mit seinen

Anzeige



**an mehr  
Traffic ist  
nichts  
verkehrt!**

Dank einem Wegweiser am rechten Ort findet man Sie leicht!  
verlangen Sie jetzt unser Angebot: [anzeigen@immorunde.ch](mailto:anzeigen@immorunde.ch)

Fortsetzung

**Väter, Söhne – und  
viele Enkel****Kalender****Mai 2006**

## Termine zum Vormerken

4. Mai 2006:

zweites Immobiliengespräch,  
Steuern - ein Argument für oder  
gegen Immobilien?Restaurant Au Premier, Zürich  
[www.immorunde.ch](http://www.immorunde.ch)

16.05.2006 bis 17.05.2006:

Facility Management,  
Betreibermodelle in der Praxis  
Hotel Sedartis Thalwil  
[www.euroforum.com](http://www.euroforum.com)

18.05.2006 bis 21.05.2006:

Bauen & Wohnen  
Tägerhard Wettingen  
[www.fachmessen.ch](http://www.fachmessen.ch)

ersten Häusern in den Siebzigerjahren wurde die Tessiner Architektur über die Fachwelt hinaus zum Thema. Bis er auch in der deutschen Schweiz – zuerst ein Wohn- und Geschäftshaus in Oftringen, dann eine Bank in Basel – bauen konnte, dauerte es allerdings nochmals zwanzig Jahre.

In diesen zwanzig Jahren sind immer neue Namen aufgetaucht und die Tessiner Architektur ist vielseitiger geworden, aber auch unübersichtlicher: Lassen sich die «Väter» noch benennen, wird schon das Aufspüren der «Söhne» zur Willkür. Von den Enkeln und Urenkeln ganz zu schweigen. Und doch sind sie es, die nun immer mehr aus dem Schatten der früheren Generationen treten.

Zu den Enkeln lassen sich auch Giraudi & Wettstein aus Lugano zählen. Das Architektenpaar hat mit seinem Mut zur Form bewiesen, dass es zu den Erben der Tessiner Tradition zu zählen ist. Die Bahnhofpassarelle in Basel ist ein wichtiger Beweis dafür. ■

*Peter Stöckling*

## Form und Raum stehen im Mittelpunkt

**Die Form hat in den Werken des Büros Giraudi & Wettstein aus Lugano eine grosse Bedeutung. Aber auch die Auseinandersetzung mit dem Ort fasziniert das Architektenpaar. Die Tessiner holen ihre Inspiration unter anderem in der formstarken und ausdrucksvollen spanischen Architektur**

Wer den Hang in Cadro hinauf schaut, bleibt mit seinem Blick unweigerlich an der Casa di Paola hängen. Das Einfamilienhaus besticht durch seine skulpturale Form und den Bezug zur Landschaft. Dieser wird eher auf topographischer Ebene als in der kleinmassstäblichen Morphologie der benachbarten Bebauung gesucht. Der gestreckte Körper spannt sich zwischen den Horizonten auf, den Denti della Vecchia im Rücken und dem Monte Tamaro auf der gegenüberliegenden Talseite, und öffnet sich zu den markanten Bezugspunkten in der Landschaft. „Der Baukörper erzählt von unseren skulpturalen Interessen, dem Anspruch, mit unterschiedlichen Raumproportionen, wenigen ausgesuchten Materialien und einer kontrollierten Lichtführung ein Maximum an Raumqualität zu erzeugen“, sagt Architekt Felix Wettstein. Die Fenster sind wie Bilder gehängt, und ein Möbel durchdringt das Haus horizontal und vertikal. Das Haus wurde 1997 erstellt, als erstes Einfamilienhaus, das Giraudi Form und Raum stehen im Mittelpunkt

Die Form hat in den Werken des Büros Giraudi & Wettstein aus Lugano eine grosse Bedeutung. Aber auch die Auseinandersetzung mit dem Ort fasziniert das Architektenpaar. Die Tessiner holen ihre Inspiration unter anderem in der formstarken und ausdrucksvollen spanischen Architektur. Wer den Hang in Cadro hinauf schaut, bleibt mit seinem Blick unweigerlich an der Casa di Paola hängen. Das Einfamilienhaus besticht durch seine skulpturale Form und den Bezug zur Landschaft. Dieser wird eher

Fortsetzung

**Form und Raum  
stehen im Mittelpunkt**

auf topographischer Ebene als in der kleinmassstäblichen Morphologie der benachbarten Bebauung gesucht. Der gestreckte Körper spannt sich zwischen den Horizonten auf, den Denti della Vecchia im Rücken und dem Monte Tamaro auf der gegenüberliegenden Talseite, und öffnet sich zu den markanten Bezugspunkten in der Landschaft. „Der Baukörper erzählt von unseren skulpturalen Interessen, dem Anspruch, mit unterschiedlichen Raumproportionen, wenigen ausgesuchten Materialien und einer kontrollierten Lichtführung ein Maximum an Raumqualität zu erzeugen“, sagt Architekt Felix Wettstein. Die Fenster sind wie Bilder gehängt, und ein Möbel durchdringt das Haus horizontal und vertikal. Das Haus wurde 1997 erstellt, als erstes Einfamilienhaus, das Giraudi & Wettstein zusammen realisierten.

**Ein skulpturaler Baukörper**

Die Casa di Paola zeigt deutlich auf, wie die beiden Architekten Sandra Giraudi und Felix Wettstein mit Formen umzugehen wissen: Die Blickachsen gaben den Ausschlag, die Wände zu spreizen, die Räume zu öffnen und vom rechtwinkligen Entwurfsschema abzuweichen. So entstanden differenzierte Raumbezüge und ein skulpturaler Baukörper, der zudem durch die glatten Wände und den rauen Beton im Innern die Übereinkunft des Alltäglichen in Frage stellt. „Die Form wurde als primäres Ausdrucksmittel der Architektur über längere Zeit vernachlässigt.



Die Casa Paola von Giraudi und Wettstein in Lugano

Wir messen der Form und dem Raum grosse Bedeutung zu. Die Form darf jedoch nicht für sich alleine stehen. Inhalt und Ort müssen ihre Entsprechung in der Form finden“, sagt Sandra Giraudi.

Im Dezember 2004 weihten die Architekten zusammen mit der Bauherrschaft ein weiteres Einfamilienhaus ein, die Casa „le terrazze“ in

Viganello am Monte Brè. Das Haus liegt an bester Hanglage mit einer atemberaubenden Sicht auf See, San Salvatore und die Stadt Lugano. Ein dreieckiges Grundstück an einem sehr steilen Hang und die Einschränkungen des Baugesetzes waren die wesentlichen Randbedingungen für einen Entwurf, der sich diese speziellen Bedingungen zu Nutzen macht und sich über fünf Niveaus entwickelt. Die dynamische Form findet ihre Entsprechung in den fließenden Innenräumen, welche mit grosszügigen Terrassen erweitert werden. Felix Wettstein beschreibt die Vorgaben so: „Die Bauherren besitzen ein sehr schönes Haus am Gardasee, welches vom italienischen Architekten Vigano erbaut wurde. Gewisse Qualitäten

Fortsetzung

## Form und Raum stehen im Mittelpunkt

wie die Betonung der Horizontalität, die Qualität der Terrassen, des Betons etc. sollten im Projekt neu interpretiert und umgesetzt werden“.

Die Aufgabe, ein Einfamilienhaus zu bauen ist für Giraudi & Wettstein immer wieder eine spezielle Herausforderung, „weil letztlich auf sehr kleinem Raum eine kleine Welt entworfen wird“, sagt Sandra Giraudi. Die Beziehung mit dem Bauherrn sei nie so intensiv wie bei der Gestaltung seines eigenen Hauses. Dabei steht der Ort oft am Beginn einer Entwurfsaufgabe. „Eine intensive Auseinandersetzung mit dem Ort kann zu sehr unterschiedlichen Resultaten führen, ist aber immer eine Grundbedingung und Inspiration für unsere Arbeiten“.

### Alle Themen sind wichtig

Giraudi & Wettstein haben sich bis heute mit sehr unterschiedlichen Bauaufgaben auseinandergesetzt. Das Spektrum reicht vom Bahnhof über ein Universitätsgebäude bis zum Einfamilienhaus. „Der Wohnbau ist uns wichtig, aber wir hoffen, auch in Zukunft mit neuen Themen konfrontiert zu werden“, sagen die beiden Architekten. Mit ihrem Interesse an der Form und am Raum setzen sie sich klar von der Deutschschweizer Architektur ab, in der in den letzten Jahren die Oberflächen und Materialien eine zentrale Rolle spielten. Ein gutes Beispiel dafür ist die Basler Bahnhofpasserelle. „Wir wollten von Anfang an eine prägnante Form entwickeln“, erzählen die Architekten in Erinnerung an den Wettbewerb von 1996, als sie mit ihren spanischen Kollegen vom Büro Cruz/Ortiz erstmals zusammen sassen. Das Projekt, das für internationales Aufsehen sorgte und mehrmals preisgekrönt wurde, bearbeitete das schweizerisch-spanische Team teilweise in Sevilla, teilweise in Lugano. Die Bahnhofpasserelle wurde im September 2003 eingeweiht.

Doch nicht immer steht die Suche nach der Form im Vordergrund. Das Laborgebäude auf dem Campus der Università della Svizzera Italiana in Lugano zum Beispiel ist ein gradliniger, rechteckiger Stahl- und Glasbau. Giraudi & Wettstein gehörten zu den insgesamt fünf Architekturbüros die unter der Gesamtleitung von Aurelio Galfetti als Ergänzung zum Hauptgebäude – einem alten Spital – fünf Neubauten planten. Keiner dieser Neubauten sollte durch eine zu opulente Form aus der Reihe tan-

Anzeige

# Komfort

Schutz mit System  
[www.komfort-rollladen.ch](http://www.komfort-rollladen.ch)



CH-3422 Kirchberg  
Fon 034 447 55 55



Fortsetzung

**Form und Raum  
stehen im Mittelpunkt**

zen. Die Schlichtheit des so entstandenen „Laboratorio“ für Computerarbeitsplätze ist Giraudi & Wettstein ausgezeichnet gelungen.

### **Gemeinsamkeiten spät entdeckt**

Die Wege der beiden Architekten liefen über lange Zeit parallel, ohne sich zu kreuzen. Zunächst studierten sie an der ETH Zürich Architektur, wo sie sich zwar vom Sehen her, nicht aber persönlich kannten. Auch dann noch nicht, als sie beide in Spanien bei namhaften Architekten arbeiteten. Sandra Giraudi zog es nach Sevilla zu Cruz/Ortiz und Felix Wettstein nach Barcelona und Madrid zu Rafael Moneo. Erst als sie wieder zurück an der ETH in Zürich waren um bei Flora Ruchat zu unterrichten, sind sie einander begegnet und sie beschlossen etwas gemeinsam aufzubauen – privat und beruflich. Sie gründeten 1995 ein gemeinsames Büro und sind heute privat eine Familie mit zwei Kindern. ■

*Remi Buchschacher*

# Wir spielen Ihnen den Ball zu



Schweizer  
ImmobilienGespräche

[www.immorunde.ch](http://www.immorunde.ch)

## WESTside: Am grössten privaten Bau- projekt wird nun gearbeitet

**Im Westen Berns wird nun gebaut: Die Genossenschaft Migros Aare und Vertreterinnen und Vertreter aus Politik und Wirtschaft haben den Grundstein für das neue Freizeit- und Einkaufszentrums WESTside gelegt. Bei dem 500-Millionen-Projekt handelt es sich um das grösste private Bauvorhaben der Schweiz. Städtebaulich, konzeptionell und architektonisch setzt WESTside europaweit neue Qualitätsmassstäbe. Das neue Zentrum mit der prominenten Architektur von Daniel Libeskind ist das Herzstück des neu entstehenden Brünnen-Quartiers im Westen von Bern. Eröffnung ist im Oktober 2008.**



Bald werden im Westen Berns 60 Kräne stehen.

Pd. Eine schlichte Zeremonie mit umso grösserer Bedeutung: die Grundsteinlegung markiert den Beginn der Bauarbeiten für das spektakuläre Freizeit- und Einkaufszentrum WESTside in Berns «neuem» Westen. Die Vorbereitungsarbeiten wurden bereits ausgeführt: zuerst musste die Autobahn A1 überdeckt werden, über welcher WESTside als «Eingangstor» zur Stadt Bern zu stehen kommt. Danach folgte der Aushub für die Baugrube. Nun beginnen die Hochbauarbeiten für WESTside. Geplant sind ein Erlebnisbad, eine Einkaufs-Mall, ein Food-Court, ein Multiplex-Kino und ein Kongresshotel entstehen.

### Mehr als «nur» Freizeit und Einkaufen

Für Anton Gäumann, CEO der Neuen Brünnen AG und Gesamtprojektleiter WESTside, ist dieses Projekt über seine kommerzielle Bedeutung hinaus ein Meilenstein in der Stadtentwicklung von Bern und eine grosse Chance für den wirtschaftlichen Aufschwung in der Region. Die Stadt Bern erhält mit WESTside ein attraktives «Stadttor» im Westen. Im neuen Brünnen-Quartier entsteht ein Anziehungspunkt, der den Westen der Stadt zu einem Begegnungsort macht. Die Architektur, die vom international bekannten Architekten Daniel Libeskind entworfen wurde, sorgt im Westen von Bern für ein städtebauliches Gegenstück zum kürzlich

Fortsetzung

**WESTside: am grössten privaten Bauprojekt wird nun gearbeitet**

## IMPRESSUM

Herausgeber:  
Schweizer-ImmobilienGespräche  
Eisenbahnstrasse 74  
4900 Langenthal  
www.immorunde.ch

Redaktion:  
Remi Buchschacher  
redaktion@immorunde.ch

Erscheinungsweise:  
zweiwöchentlich

Mitarbeit an dieser Nummer:  
Kaspar Lo Presti  
Klaus Steiner  
Donato Scognamiglio  
Peter Stöckling

Fotos:  
S. 12 Tessin Tourismus  
S. 18/19 Neue Brünnen AG

Anzeigenverkauf:  
anzeigen@immorunde.ch

eröffneten Paul-Klee-Zentrum auf der anderen Stadtseite.

Die gesamte Brünnenplanung, die auch Wohnraum für rund 2600 Menschen vorsieht, verdankt ihr Zustandekommen zu einem wesentlichen Teil dem Projekt WESTside. Die Vorfinanzierung der Autobahnüberdeckung durch die Migros und der wirtschaftliche Impuls, der von WESTside ausgeht, sind Voraussetzungen für die umfassenden Infrastrukturprojekte und die grosszügige Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr, ohne die ein neues Wohnquartier in Brünnen kaum realisierbar gewesen wäre.

WESTside stehe für eine Vision des 21. Jahrhunderts, sagte Anton Gäumann: Arbeit und Freizeit verschmelzen zu einem einzigen Erlebnis für Menschen mit unterschiedlichsten Interessen. „Familien und Singles, Privatpersonen und Geschäftsleute, Alt und Jung kommen gleichermaßen auf ihre Rechnung“. Darüber hinaus setze WESTside europaweit neue Massstäbe punkto städtebaulicher Qualität, nachhaltigem Energieeinsatz und öffentlicher Erschliessung. Das neue Freizeit- und Einkaufszentrum hält ein umfassendes Angebot für individuelle Bedürfnisse bereit: Einkaufs-, Sport- und Unterhaltungsmöglichkeiten, kulturelle und kulinarische Angebote, Seminare und Events.

### Strategie der Migros Aare

Mit WESTside entstehen in Bern rund 800 neue Arbeitsplätze. Die erwartete Kundschaft von rund 3,5 Millionen Menschen pro Jahr verleiht dem Zentrum eine Ausstrahlung weit über die Regions- und Landesgrenzen hinaus. Gesamthaft werden in Bern-Brünnen – Wohnbau- und Infrastrukturprojekte mit eingerechnet – rund 1,2 Milliarden Franken investiert. WESTside ist mit einem Bauvolumen von 500 Millionen Franken das grösste Einzelprojekt und gleichzeitig das grösste private Bauvorhaben der Schweiz. ■

