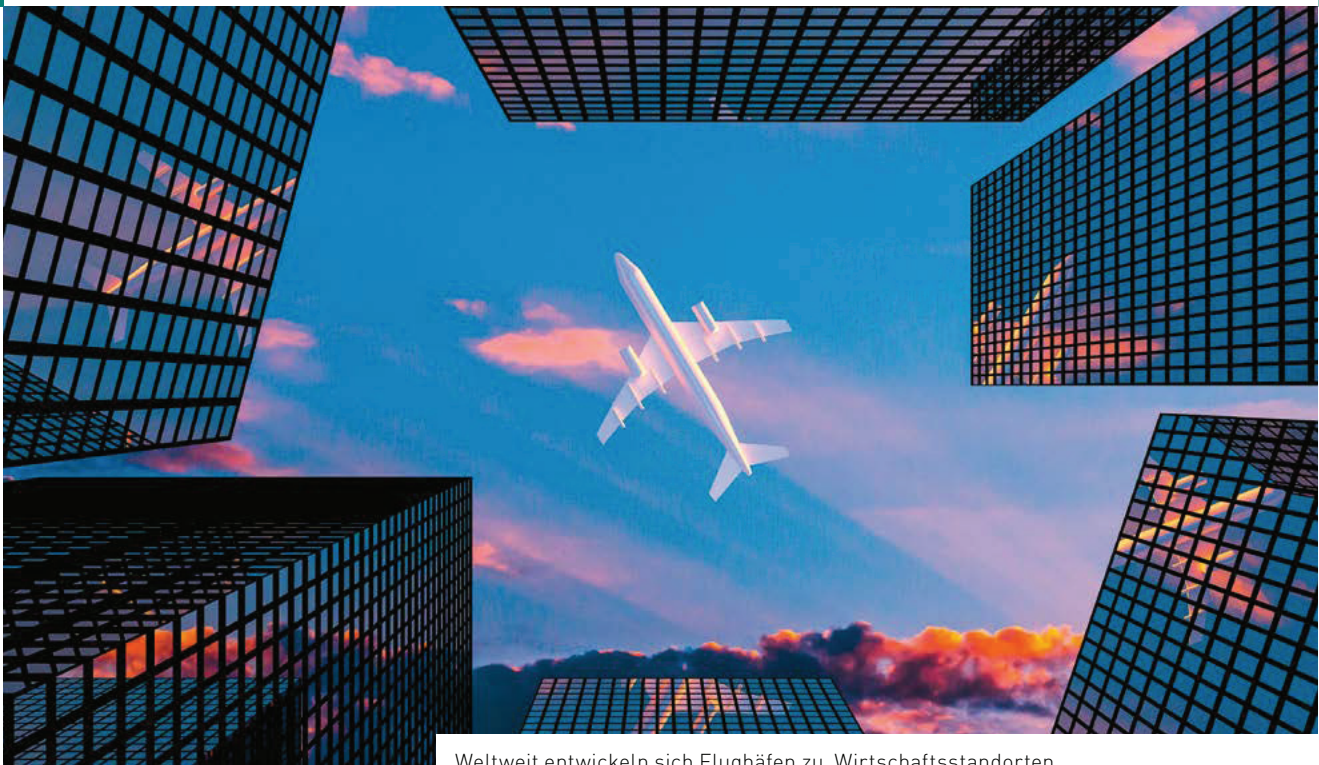


Von der Verkehrsdrehscheibe zur Destination

Flughäfen – Weltweit werden neue Airports gebaut und bestehende um Geschäftsquartiere erweitert. Doch wenn – wie in Zürich – die Leerstandsdaten hoch sind, kann es bei der Vermarktung harzen.

Von Richard Haimann – Bilder: Ellie Stark/Depositphotos; PD



Weltweit entwickeln sich Flughäfen zu Wirtschaftsstandorten.

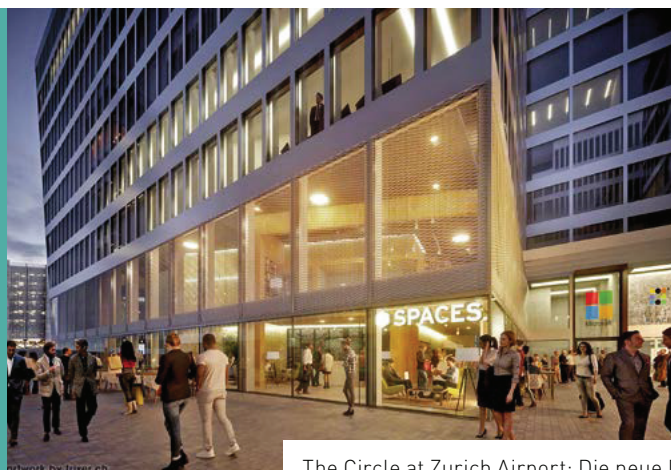
Zwei Meter pro Sekunde Windgeschwindigkeit zeigt das Anemometer, nicht mehr als eine leichte Brise. Doch die Quecksilbersäule im Thermometer verharrt bei minus vier Grad. Der Atem kristallisiert kurz in der eisigen Luft des Februarmorgens, um dann vom Wind verweht zu werden. Den Männern auf der Baustelle in Kloten macht es nichts. Sie tragen Thermounterwäsche unter ihrer Arbeitsmontur und Wollmützen unter ihren Schutzhelmen. Unter den himmelwärts strebenden Stahlskeletten von gelb und rot lackierten Kränen treiben sie mit Eifer das zurzeit grösste Hochbauprojekt der Schweiz weiter voran – The Circle, die neue Geschäftsstadt am Zürcher Flughafen, nimmt von Woche zu Woche mehr an Form an.

180.000 Quadratmeter Nutzfläche in sieben Modulen wollen Flughafengesellschaft und CO-Investor Swiss Life bis Ende kommenden Jahres konstruieren. Für Anfang 2020 ist die Eröffnung geplant. Mit dem rund eine Milliarde Franken schweren Projekt entstehen Büro- und Handelsflächen, zwei Hotels, zwölf Restaurants, ein Konferenzsaal für bis zu 1.500 Personen und dazu noch ein Gesundheitszentrum des Universitätsspitals Zürich. Die Überbauung nahe der Terminals sei nicht einfach nur eine Vergrösserung des Bestehenden, sagt Andreas Schmid, Präsident des Verwaltungsrats der Flughafen Zürich AG. «Wir erweitern nicht einfach den Flughafen um ein Gebäude, sondern stärken ihn als eigenständige Destination.»

Nicht nur ZRH, wie der dreistellige Airport-Identifizierungscode der Internationalen Luftverkehrsvereinigung IATA für den Flughafen Zürich lautet, wird zu einer neuen Geschäfts- und Einzelhandelsdestination ausgebaut.

Neue Airports – und neue Quartiere

Rund um den Globus sind derzeit 24 neue Airports im Bau oder in der Erweiterung – vom Aeroporto Internacional de Angola im afrikanischen Luanda über den neuen Beijing Daxing International Airport am Rande von Chinas Hauptstadt. Gerade eröffnet wurde der neue Platov International Airport in der russischen Don-Metropole Rostow.



The Circle at Zurich Airport: Die neue Destination am Flughafen nimmt von Woche zu Woche Gestalt an.

Bei allen Vorhaben arbeiten Flughafenbetreibergesellschaften eng mit Immobilienentwicklern, Tourismusunternehmern und Investoren zusammen – und schaffen mehr als nur neue Rollfelder und Terminals. Was in fast allen Fällen entsteht, sind neue Städte in der direkten Umgebung. Quartiere, in denen Unternehmen neue Entfaltungsmöglichkeiten finden – und Kapitalgeber auf einträgliche Renditen hoffen.

«Grosse Infrastrukturprojekte wie Flughäfen, Bahnhöfe oder Häfen bergen das Potenzial substanzieller Erlösbeiträge durch kommerzielle Immobilienentwicklungen», sagt Birgit Werner, Leiterin Immobilienentwicklung beim Flughafen München und Local Chair Zürich beim Urban Land Institute (ULI), einer gemeinnützigen internationalen Immo-

bilienforschungs- und Bildungsinstitution. Die erste diesjährige Roundtable der ULI-Sektion der Limmatstadt befasste sich mit den «Airport Citys» – mit den neuen Quartieren, die mit der Entwicklung neuer Flughäfen entstehen. Ein Beispiel par excellence dafür sei The Circle, sagt Werner. «Der Flughafen Zürich wird von einer Verkehrsdrehscheibe und einem Retailzentrum zu einer neuen Destination entwickelt.»

Ein Mega-Airport am Bosphorus

Eine Definition, die auch für weitere grosse Flughafenprojekte treffend ist. Am 29. Oktober dieses Jahres soll der Istanbul New Airport den Betrieb aufnehmen. Mit einer Kapazität von bis zu 200 Millionen Passagieren pro Jahr wird

der neue Flughafen im Nordwesten der türkischen Metropole am Bosphorus bei seiner endgültigen Fertigstellung in zehn Jahren der grösste Airport der Welt sein. Mehrere U-Bahn-Linien sollen im Jahresverlauf fertiggestellt werden und den neuen Flughafen mit der Innenstadt verbinden.

In der ersten Bauphase werden gegenwärtig zwei Nord-Süd-Pisten von jeweils 3,75 Kilometer Länge, das Zentralterminal sowie einige Hotels geschaffen. In Phase zwei will das aus fünf türkischen Konzernen aus den Branchen Bau, Tourismus, Hafen- und Flughafenbetreibern bestehende Konsortium bis 2020 zwei weitere Pisten, Büro-, Einzelhandels- und Hotelgebäude bauen. Nochmals zwei weitere Pisten sowie weitere Geschäftsliegenschaften sollen

ANZEIGE

Lucerne University of Applied Sciences and Arts

**HOCHSCHULE
LUZERN**

Wirtschaft
Institut für Finanzdienstleistungen Zug
IFZ

FH Zentralschweiz

Master of Advanced Studies

MAS Immobilienmanagement

Start 14. Lehrgang: 5. September 2018

Info-Veranstaltung: 19. April 2018, 18:15 Uhr, IFZ, Zug

IFZ Konferenzen

Konferenz Real Estate Investment und Asset Management

Donnerstag, 17. Mai 2018

Immobilienbranche im digitalen Wandel

Donnerstag, 7. Juni 2018

www.hslu.ch/immobilien, T +41 41 757 67 67, ifz@hslu.ch



«Über der insgesamt stabilen Marktentwicklung in Zürich hängen Projektentwicklungen als Damoklesschwert.»

Patricia Reichelt, CSL Immobilien



«Die bedeutendsten Büro-leerstände sind in Zürich Nord vom Bahnhof Oerlikon bis zum Flughafen zu finden.»

Martin Bernhard, JLL Switzerland

in den Phasen drei und vier bis 2028 errichtet werden. Wahrzeichen des neuen Airports wird der vom Turiner Design- und Karosseriebauunternehmen Pininfarina als aerodynamische Skulptur entworfene Kontrollturm, der einem vertikal aufgerichteten windschlüpfri- gen Flugzeugflügel ähnelt.

Mexikos Hauptstadt hat für den in diesem Jahr beginnenden Bau seines neuen Flughafens den britischen Stararchi-

tekten Norman Foster zusammen mit seinem mexikanischen Kollegen Fernando Romero verpflichtet. Romero ist unter anderem Schöpfer des 2011 mit einer reinen Metallfassade fertiggestellten Soumaya-Museums, in dem eine Kunstsammlung des mexikanischen Telekommunikations-Unternehmers und Milliardärs Carlos Slim ausgestellt ist. Foster hat bereits mehrere Airports entworfen, darunter den 1998

fertiggestellten Hongkong International Airport.

Nötig ist das mehr als acht Milliarden Franken schwere Vorhaben am Rande Mexiko Citys, weil der bisherige «Aeropuerto Benito Juárez» das steigende Passagieraufkommen kaum noch bewältigen kann. «Die Zahl der Fluggäste steigt pro Jahr um acht bis zehn Prozent», sagt Transportminister Gerardo Ruiz Esparza. «Wir sind längst an unse-

ANZEIGE

Wenn Qualität ganz oben stehen soll – für Mieter und Investoren.

PSP Swiss Property – Geschäftsimmobilien Schweiz.

PSP Swiss Property gehört zu den führenden Immobiliengesellschaften der Schweiz. Die Lage und Qualität der Büro- und Geschäftshäuser, der umfassende Service für die Mieter sowie die umsichtige und nachhaltige Unternehmensstrategie machen PSP Swiss Property zu einem attraktiven Partner für Aktionäre und Mieter. Die Aktien der PSP Swiss Property AG sind an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange kotiert (Symbol PSPN, Valor 1829415).

PSP Swiss Property AG · Kolinplatz 2 · CH-6300 Zug · Telefon 041 728 04 04 · www.psp.info

psip
Swiss Property

«Grosse Infrastrukturprojekte wie Flughäfen bergen das Potenzial substanzialer Erlösbeiträge durch kommerzielle Immobilienentwicklungen.»

Birgit Werner, ULI Zürich



re Grenzen gestossen.» Vom «wichtigsten nationalen Infrastrukturprojekt der Gegenwart», spricht Präsident Enrique Peña Nieto und befindet, der neue Aeropuerto sei «das Symbol des modernen Mexikos».

Mexiko baut den «nachhaltigsten Flughafen der Welt»

Foster und Romero haben den neuen Flughafen darum auch als internationales Vorzeigeprojekt bei der Energieeinsparung konzipiert. Obwohl die 8,85 Millionen Einwohner zählende Metropole in den Tropen liegt und selbst im Dezember und Januar die Tageshöchsttemperaturen häufig die Marke von 20 Grad Celsius übersteigt, soll das neue x-förmig designte Terminal ganz ohne Klimaanlage auskommen. Ausgeklügelte Windfänge und Belüftungsschächte sollen stetig Frischluft in das Gebäude führen und für angenehme Temperaturen sorgen. «Es soll der nachhaltigste Flughafen der Welt werden», sagt Foster.

Anders als bei den meisten anderen Projekten soll in Mexiko City das neue Quartier nicht am neuen, sondern am alten Aeropuerto entstehen. Der soll mit der Eröffnung des neuen Flughafens im Oktober 2020 stillgelegt werden. Auf dem Rollfeld sollen dann Mehrfamilienhäuser, Büro- und Retailgebäude, ein Krankenhaus und eine Luftfahrtuniversität errichtet werden. Der heutige «Aeropuerto Benito Juárez» befindet sich in einem der ärmsten Viertel der Hauptstadt, sagt Transportminister Esparza. Mit der Schaffung eines neuen Quartiers an diesem Standort würden «den Men-

schen dort neue Chancen und Möglichkeiten eröffnet».

Zugleich sind die durch Flughafenneubauten und -erweiterungen geschaffenen neuen Quartiere aber immer auch eine Konkurrenz zu den etablierten Geschäftsvierteln. Deutlich wird dies auch am Flughafen Zürich. Mit The Circle entstehen rund 75.000 zusätzliche Quadratmeter Büroflächen in einer Stadt, in der es schon jetzt reichlich Leerstand gibt. Auf rund 788.000 Quadratmeter addieren sich die innerhalb von sechs Monaten zur Anmietung verfügbaren Büroflächen in der Limmatstadt, vermeldet CSL Immobilien in seinem neuen Marktbericht. Das sind zwar dank der 2017 wieder leicht angezogenen Nutzernachfrage 7,6 Prozent weniger als die vor Jahresfrist vom Zürcher Immobiliendienstleister registrierten 853.000 Quadratmeter. «Über der insgesamt stabilen Marktentwicklung hängt jedoch ein Damoklesschwert: geplante Projektentwicklungen, die noch nicht im verfügbaren Angebot enthalten sind», sagt Patricia Reichelt, Verantwortliche für Research und Marktanalyse bei CSL Immobilien. Das grösste dieser Vorhaben: das neue Quartier am Flughafen.

Konkurrenz am Flughafen

Ob The Circle am Ende den übrigen Zürcher Bürostandorten Mieter wegschnappen wird – oder aber zum Flop gerät, ist bislang noch nicht entschieden. Denn die Vermietung der neuen Büroflächen am Flughafen gestaltet sich nicht einfach. «Aktuell liegt der Vermietungsstand im Circle zwischen 55

NACHRICHT

Flughafen Zürich

Neues Dock A

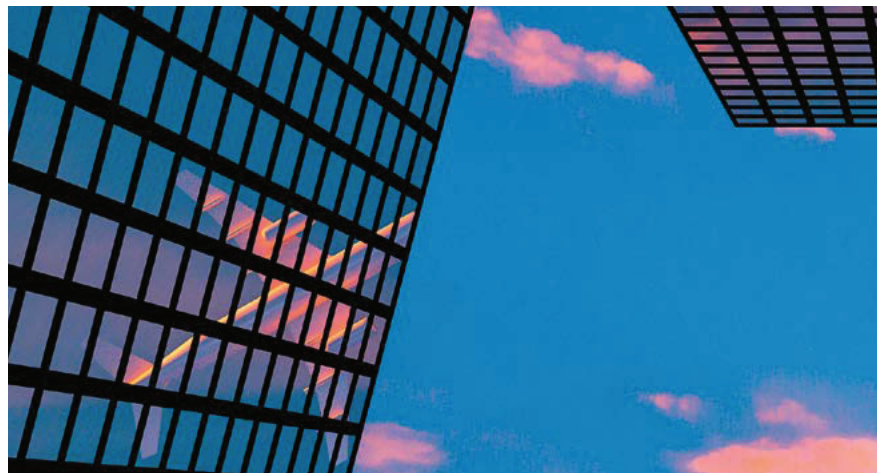
Der Flughafen Zürich wird auch nach der Fertigstellung von «The Circle» bis auf Weiteres eine Grossbaustelle bleiben. Bereits in Bau befindet sich am Airport die Erweiterung und Erneuerung der Gepäcksortieranlage, die bis 2023/24 in Betrieb gehen soll. Ab 2020 sollen die Flächen zwischen den Parkhäusern 1 und 2 erneuert werden, um eine bessere Wegverknüpfung von Bahn, Bus, Parking, The Circle und den Terminals zu schaffen. Dazu gehört auch eine Halle mit zahlreichen Restaurants. Auch für das Dock A am Terminal 1 gibt es neue Pläne: Es muss in absehbarer Zeit aufgrund seines baulichen Zustandes komplett rück- und neugebaut werden, inklusive des Towers der Flugsicherung Skyguide. Wie aus einem Bericht im neuesten Personalmagazin des Flughafenbetreibers hervorgeht, soll Baubeginn im Jahr 2021 sein, mit einer Fertigstellung wird 2030 gerechnet. Neu soll das deutlich längere und mit mehr Gates ausgestattete Dock weiter nördlich zu stehen kommen – womit u.a. mehr Platz für Geschäftsflächen oder Airline-Lounges im Bereich nach der Sicherheitskontrolle entstünde. Nebst der Bausubstanz ist auch das erwartete Passagierwachstum ein Grund für die Baupläne. Prognosen zufolge wird die Zahl der Passagiere, die heute jährlich am Flughafen Zürich ankommen, abfliegen oder umsteigen, in 20 bis 30 Jahren von heute 29 auf 50 Millionen steigen. Im Terminal 1 sollen vor allem der Check-in-Bereich vergrössert und die Kapazitäten bei der Sicherheitskontrolle erhöht werden. «Ohne dass sich auch die Infrastruktur am Flughafenkopf den neuen Gegebenheiten anpasst, ist ein solches Wachstum gar nicht denkbar», zitiert der Bericht einen Flughafen-Manager. Die Planung, die sich noch in einem frühen Stadium befindet, kalkuliere Platz für weiteres Wachstum mit ein. Zur Kostenplanung für die Baumassnahmen gibt es keine Angaben. (bw)

NACHRICHT

Rümlang

Erstes Intercityhotel

Die Deutsche Hospitality – ehemals Steigenberger Group – wird in Rümlang mit dem Intercityhotel Zürich Airport das erste Haus ihrer Marke Intercity in der Schweiz eröffnen. Die Eröffnung ist auf das Jahr 2020 geplant. Wie die Gesellschaft mitteilt, wurde mit der Patrizier Beteiligungs AG als Investor und Entwickler ein langfristiger Pachtvertrag für das geplante Intercityhotel Zürich Airport geschlossen. Beim Grundstücksverkauf, der Nutzer- und der Investorensuche war die Immo Suisse GmbH aus Wollerau beratend tätig. Das vom Architekturbüro Suter + Renner AG entworfene Projekt sieht rund 260 Zimmer, ein Restaurant, eine Bar und einen 450 Quadratmeter grossen Konferenzbereich vor sowie einen Spa-/Fitnessbereich und 150 PKW-Stellplätze. Das Hotel liegt unweit des Bahnhofs Rümlang und in kurzer Distanz zum Autobahnanschluss der A1. Vom Standort in der Flughafenstrasse ist der internationale Flughafen Zürich in zehn, die Zürcher City in 15 Minuten erreichbar. «Mit dem Intercityhotel Zürich Airport feiern wir nicht nur unser Markendebüt in der Schweiz, sondern stärken auch unsere Präsenz an Flughafenstandorten. Wir freuen uns, mit der Patrizier Beteiligungs AG einen zuverlässigen Partner für dieses Vorhaben gewonnen zu haben», sagt Joachim Maruszczyk, Geschäftsführer der Intercityhotel GmbH. Wie Gerard van Liempt, CEO der Patrizier Beteiligungs AG, mitteilt, soll das Intercityhotel Zürich Airport im Sommer 2020 schlüsselfertig übergeben werden. Wie die Deutsche Hospitality AG sei auch die Patrizier Beteiligungs AG auf Expansionskurs – weshalb man weitere gemeinsame Projekte plane, so van Liempt. Auch bei der weiteren Expansion ist Immo Suisse bei der Standortsuche und -evaluierung der Ansprechpartner und das Architekturbüro Suter + Renner für die Planung zuständig. (bw)



und 60 Prozent», erklärt Raffaella Stelzer, Mediensprecherin beim Zürcher Flughafen. Unterzeichnet wurden zunächst vor allem Mietverträge für die Retailflächen. «Die Bürovermietung ist der schwierigere Teil», sagt Stelzer. Doch auch hier konnte der Airport jüngst Erfolge vermelden. Microsoft Schweiz hat gerade 3.500 Quadratmeter im Circle angemietet, um den Hauptsitz von Wallisellen an den Flughafen zu verlegen. Einen Mietvertrag über weitere 3.000 Quadratmeter unterzeichnete die International Workplace Group, die in The Circle Co-Working-Plätze anbieten will. Nochmals 2.500 Quadratmeter mietet die neue Abraxas, die aus der für kommenden April geplanten Fusion der Abraxas Informatik AG mit dem Verwaltungsrechenzentrum St. Gallen hervorgehen wird. Dass die Büroflächenvermietung am Flughafen nicht einfach ist, ist für Experten nicht überraschend. Denn während Büros in der Zürcher Innenstadt

wieder stärker nachgefragt werden, halten sich Nutzer im Norden der Stadt weiterhin zurück. «Die bedeutendsten Büroleerstände der Region sind in Zürich Nord, in der Gegend vom Bahnhof Oerlikon bis zum Flughafen, zu finden», berichtet Martin Bernhard, Head of Research bei der Immobilienberatungsgesellschaft JLL in Zürich. Eine Besserung der Lage scheint vorerst nicht in Sicht. Im Gegenteil: «Der Wettbewerb dort wird zusätzlich durch die anhaltende Angebotserweiterung verschärft», sagt Bernhard. Bevor der Circle mit seinen 75.000 Quadratmetern Ende kommenden Jahres fertiggestellt sein wird, kommen in diesem Jahr mit dem Andreassturm am Bahnhof Oerlikon weitere 19.600 Quadratmeter und dem Ambassador House nochmals 38.000 Quadratmeter Bürofläche hinzu – wobei die Vorvermietungsquote beim Ambassador House nach Bernhards Berechnungen 50 Prozent, beim Andreassturm rund 65 Prozent beträgt. ▲

ANZEIGE

Das Immobilien ePaper.

Vertiefte Informationen zu relevanten
in- und ausländischen Immobilienmärkten.

Jetzt anmelden:
www.immobiliengeschaeft.ch/newsletter-immobilienbrief

SCHWEIZER
IMMOBILIENBRIEF