

INHALT

- 2 Wohnimmobilien: Hohe Nachfrage, knappes Angebot
- 3 Nachrichten: Allreal/Halter/LosingerMarazzi
- 4 UBS Swiss RE Bubble Index
- 6 Im Gespräch: Stephan Kloess, Kloess Real Estate
- 10 Conject-Umfrage: Bauprozessmanagement
- 10 Nachrichten: Zug/Bern/Luzern
- 14 JLL-Research: Transaktionsvolumina steigen
- 15 Marktkommentar
- 15 Nachrichten: CS/Banken/UBS
- 16 Immobiliennebenwerte
- 17 Immobilienfonds/-Aktien
- 18 Projekt: Meilenwerk in Horgen
- 19 Impressum

EDITORIAL

Keine Abkühlung zu erwarten



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Seit Monaten ist davon die Rede, dass nur eine Zinserhöhung den überhitzten Schweizer Wohnimmobilienmarkt abkühlen könnte. Angesichts der weltwirtschaftlichen Grosswetterlage dürfte mit einer raschen Änderung der Tiefzinspolitik indes kaum zu rechnen sein: Um die Schweizer Wirtschaft vor den Folgen eines anhaltend hohen Frankenkurses zu schützen, strebt die SNB ab sofort einen Dreimonats-Libor so nahe bei null wie möglich an und verengt das Zielband für ihren Referenzsatz auf null bis 0,25 Prozent. Die jetzt noch billigeren Kredite dürften die Nachfrage nach Immobilien weiter ankurbeln, die ohnehin schon hohen Preise weiter steigen. Zumal private wie institutionelle Investoren bei den eher trüben Ertragsaussichten bei Aktien und Obligationen und den aktuell kaum kalkulierbaren Risiken an den Finanzplätzen ihr Geld lieber in Sachwerte, beispielsweise «sichere» Immobilien, stecken. Ob sich diese Investitionen in allen Fällen rechnen werden, ist die Frage. Für Mehrfamilienhäuser sind die Renditen schon seit längerem unter Druck; aktuell werden Anfangsrenditen von unter vier Prozent am Markt beobachtet. Sollte das Zinsniveau in einem überschaubaren Zeitraum einmal auf drei, vier oder sogar fünf Prozent steigen, könnten Objekte, die zu niedrigeren Renditen eingekauft wurden, unter Druck kommen, warnen Experten. Mehr hierzu und zu weiteren Themen lesen Sie auf den folgenden Seiten.

Mit den besten Grüßen
Birgitt Wüst

Partner Immobilienbrief



Swiss Finance & Property



SCHWEIZER IMMOBILIENGESPRÄCHE

Renovation, Umnutzung oder Ersatzneubau? Szenarien für nicht marktgerechte Objekte

Donnerstag, 25. August 2011 um 17.30 Uhr im Kongresshaus Zürich

Anmeldung unter www.immobiliengeschaeft.ch / vonmuralt@ibverlag.ch
Teilnahme CHF 75.-. Die Teilnehmerzahl ist beschränkt

WOHNIMMOBILIENMARKT SCHWEIZ

Hohe Nachfrage trifft knappes Angebot



Mehrfamilienhäuser sind derzeit sehr gefragt – trotz geringer Rendite

DER WOHNIMMOBILIENMARKT BOOMT WEITER: ANGESICHTS DER ANHALTENDEN TURBULENZEN DER FINANZMÄRKTE VERSUCHEN NICHT NUR PRIVATE INVESTOREN, IHR GELD «SICHER» ANZULEGEN – SELBST ZU ANFANGSRENDITEN, DIE SICH KAUM RECHNEN.

BW. Angesichts der eher trüben Gewinn- und Ertragsaussichten bei Aktien und Obligationen respektive den zunehmend schlechter einschätzbaren Risiken an den Finanzplätzen versuchen institutionelle und private Investoren, ihr Geld in «sichere Immobilien» zu investieren – was nicht ohne Folgen für das Preisniveau des Wohnimmobilienmarkts bleibt. Nach den Erhebungen des Zürcher Immobilienberatungsunternehmens IAZI

sind die Preise für Mehrfamilienhäuser im zweiten Quartal im Vergleich zu den ersten drei Monaten des Jahres um 4,1 Prozent gestiegen; im Vergleich zum Vorjahresquartal um 6,7 Prozent. Der Anstieg sei der stärkste seit Beginn der «Rally» Mitte 2009, heisst es bei IAZI.

Die Performance der Renditeimmobilien belief sich im zweiten Quartal auf 5,2 Prozent, aufs Jahr gesehen auf 11,2 Prozent. Diese relativ hohe Gesamrendite dürfe aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die steigenden Preise die Renditen der angebotenen Immobilien stark sinken lassen, sagt Donato Scognamiglio, CEO der IAZI AG. «Die Bruttoanfangsrenditen sind so unter Druck geraten, dass es sich für institutionelle Anleger kaum noch rechnet, Objekte zu erwerben.» Zur Zeit wechselten Objekte deutlich

unter dem Renditeniveau von fünf Prozent die Hand; allerdings seien die Käufer oftmals private Investoren. Doch auch wenn die Preishausse an den Boom Ende der 80er Jahre gemahne, ist es für Scognamiglio «falsch, von einer Immobilienblase bei Renditeimmobilien zu sprechen.»

RENDITENIVEAU UNTER FÜNF PROZENT

Der Mangel an Kaufobjekten habe bisher noch nicht in einen von Spekulationen getriebenen Bauboom umgeschlagen. Es sei vielmehr so, dass der «ausgetrocknete Markt nach einer höheren Bautätigkeit verlange». Angesichts des knapper werdenden Baulands müssten zunehmend auch Hochhäuser im Fokus der Bauherren stehen, meint der IAZI-Chef. Zudem

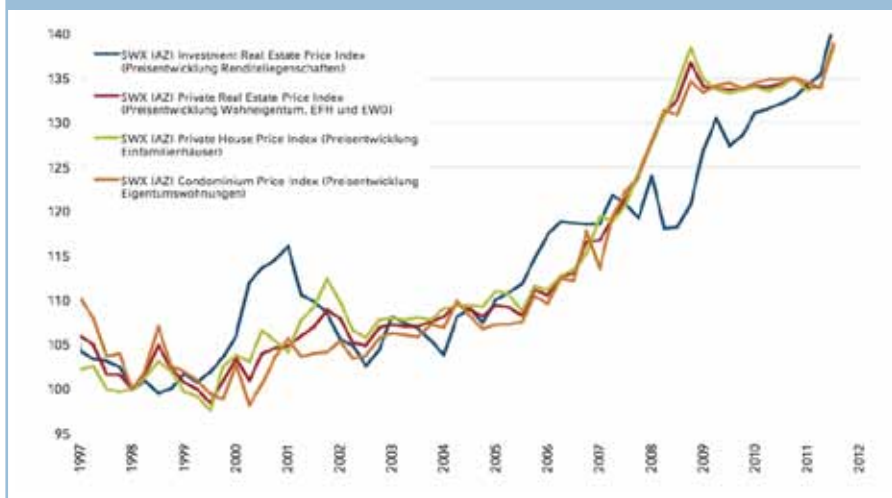
wäre, sollten nicht verstärkt Baulandreserven abgebaut werden können, über Einzonungen nachzudenken.

Unter den hohen Preisen, beziehungsweise der tiefen Anfangsrenditen, leiden vor allem Versicherungen und Pensionskassen, welche auf ausreichende Erträge zur Erfüllung ihrer Zahlungsverpflichtungen angewiesen sind. Als Alternativen zu Direktanlagen verblieben gemäss Scognamiglio Investitionen in eigene oder gemeinschaftliche Immobilienprojekte, beziehungsweise der Gang ins Ausland, wobei allerdings das Währungsrisiko mit einzukalkulieren sei und die unabdingbare lokale Expertise sichergestellt werden müsse.

Knappheit im Angebot scheint auch den Einfamilienhaussektor zu bestimmen. Auch die Kosten für Einfamilienhäuser legten im 2. Quartal durchschnittlich um 3,1 Prozent zu,

nachdem sie sich seit 2009 nur seitwärts bewegt hatten. Den grössten Preisanstieg verzeichneten die Kantone Genf und Waadt mit 5,5 und 4,7 Prozent. Eigentumswohnungen verteuerten sich um 3,8 Prozent, nachdem ihr Wert in den vergangenen zwölf Monaten um drei Prozent gestiegen war. Die kräftigsten Preisschübe verzeichneten Neuenburg, Wallis, Waadt und Genf mit zwischen vier und 4,4 Prozent. «Die tiefen Zinsen, sowie die sich verbreitende Ansicht, dass diese sich angesichts der Schuldenproblematik in den EWR-Staaten auf absehbare Zeit auch kaum kräftiger würden anheben lassen, motiviert nun auch jene Personen Wohneigentum zu erwerben, die bislang gezögert haben», sagt Scognamiglio. Dies seien neben Schweizerinnen und Schweizern nicht zuletzt auch viele Zuwanderer. •

SWX IAZI REAL ESTATE PRICE INDICES



SWX IAZI Real Estate Price Indices

Die «SWX IAZI Real Estate Price Indices» bilden die Preisentwicklung für Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Renditeliegenschaften in den Schweizer Immobilienmärkten bis zurück ins Jahr 1980 ab. Datengrundlage sind laut IAZI ausschliesslich Freihandtransaktionen. Sie repräsentieren mehr als die Hälfte aller in der Schweiz real getätigten Handänderungen.

NACHRICHTEN

ZÜRICH: ALLREAL BAUT IN OERLIKON

An der Neunbrunnenstrasse 45 bis 55 laufen die vorbereiteten Massnahmen für ein Wohnbauprojekt. Auf eigenem Land realisiert die Allreal ein fünfgeschossiges Mehrfamilienhaus im Minergie-Standard mit 40 3½- bis 5½-Zimmer-Mietwohnungen. Bezugstermin: April 2013.

LUZERN: SWISSPORARENA ÜBERGEBEN

Ende Juli überreichte die ARGE Halter/Eberli symbolisch den Schlüssel für die Swissporarena an die Stadion Luzern AG. In knapp zweijähriger Bauzeit ist ein Stadion nach Minergie-Plus-Standard mit 16.800 Plätzen, VIP-Bereich, Logen, CSS Family Corner für Familien und Gastronomie entstanden, nach modernsten Sicherheit- und Komfort-Standards. Im Erdgeschoss: Für den Spielbetrieb notwendige Räume, die FCL-Geschäftsstelle und Einrichtungen des Breitensportzentrums.

ZÜRICH: WEITERES HOCHHAUS FÜR DIE SKYLINE

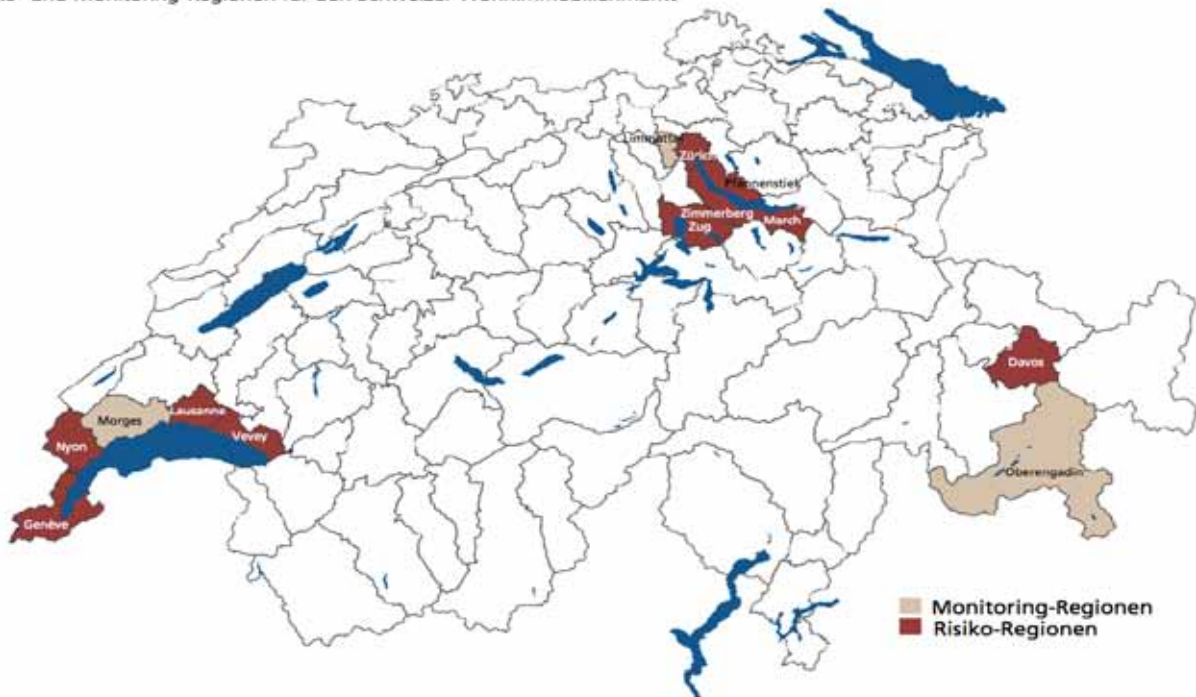
Losinger Marazzi baut am SBB-Gleisfeld im Kreis 5, in der Nähe von Prime und Mobimo Tower, ein weiteres Hochhaus, nach Plänen von Meili & Peter Architekten: Einen 77 Meter hohen Wohnturm mit 131 2½- bis 4½-Zimmer-Wohnungen. Man zielt auf das «mittlere bis gehobene Preissegment» – der Markt für Luxuswohnungen in Zürich-West sei gesättigt, heisst es. Die Vermarktung der Wohnungen beginnt im Herbst; Baubeginn soll im Frühjahr 2012 sein, Bezug ab 2014.

IMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

Boom hält an

REGIONALE RISIKOKARTE

Risiko- und Monitoring-Regionen für den Schweizer Wohnimmobilienmarkt



QUELLE: UBS

DER UBS SWISS REAL ESTATE BUBBLE INDEX STEHT IM 2. QUARTAL 2011 BEI 0,65 PUNKTEN, WAS WEITERHIN AUF EINEN BOOMENDEN IMMOBILIENMARKT HINDEUTET. DIE AUSWAHL DER RISIKOREGIONEN BLEIBT UNVERÄNDERT.

BW. Erhöhte Risiken im Immobilienmarkt sehen die Researcher der UBS besonders in der Stadt Zürich, an beiden Ufern des Zürichsees sowie in Zug und im Limmattal, ebenso in Genf und Lausanne sowie am Nordufer des Genfersees. Aufgrund ihres «Korrekturpotenzials» bei den Eigenheimpreisen gehe von diesen Regionen ein substantielles Risiko für den Schweizer Immobilienmarkt

aus. Ebenfalls grössere Risiken gehen aus Sicht der UBS-Experten von den bedeutenden Agglomerationsregionen Zug, Pfannenstiel, March, Vevey, Nyon und Zimmerberg sowie der Tourismusregion Davos aus.

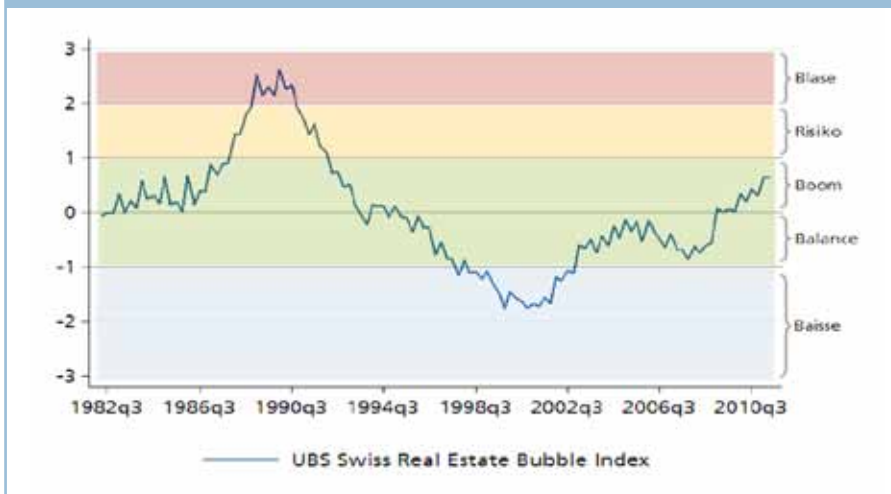
Grosse Veränderungen im Vergleich zum Vorquartal stellen die Ökonomen indes nicht fest. Der UBS Swiss Real Estate Bubble Index zeigt für das zweite Quartal 2011 einen Wert von 0,65 Punkten an, was eine Zunahme von 0,02 Punkten in drei Monaten bedeutet, also eine stabile Aufwärtsentwicklung. Laut UBS bietet die allgemeine Entwicklung keinen Grund zur Sorge, der Immobilienmarkt könnte landesweit überhitzen – erst ein Indexstand von über 1 wäre gefährlich. Die letzte Schwei-

zer Immobilienblase Anfang der 1990er Jahre entspräche auf ihrem Höhepunkt einem Indexstand von 2,5 Punkten.

Gemäss Definition kann der Index in Abhängigkeit des aktuellen Wertes folgende fünf nach Risiken aufsteigend geordneten Stufen einnehmen: Baisse, Balance, Boom, Risiko und Blase. Von den sechs Subindizes, die in den Index einfließen, waren einzig die Kreditanträge für zur Vermietung vorgesehene Liegenschaften leicht rückläufig. Weiter stark gestiegen ist der Anteil der Hypothekarschulden am Einkommen. Die vier anderen Indikatoren haben im 2. Quartal 2011 ebenfalls zugelegt. Die Zunahme war jedoch viel schwächer als in den Vorquartalen. Hauptgrund

war die verlangsamte Zunahme der Immobilienpreise im 2. Quartal 2011. Gleichzeitig mit dem UBS Swiss Real Estate Bubble Index publiziert UBS Schweiz auch eine regionale Risikokarte, woraus Risikoregionen und potenzielle Risikoregionen (sogenannte Monitoring-Regionen) hervorgehen. Diese sind definiert als Regionen, von denen ein substantielles Risiko für den Schweizer Immobilienmarkt ausgeht aufgrund ihres Korrekturpotenzials der regionalen Eigenheimpreise. Die Selektion der Risikoregionen ist direkt an den UBS Swiss Real Estate Bubble Index gekoppelt. •

UBS SWISS REAL ESTATE BUBBLE INDEX



ANZEIGE



Flächenmanagement mit VisiMove.

Immobilienmanagement live, jederzeit und überall.

VisiMove verschafft Ihnen den Blick in die Zukunft im professionellen Immobilienmanagement. Statische Daten werden zu dynamischen Entscheidungsgrundlagen. On demand, topaktuell, umfassend und in allen Sprachen. www.movecons.ch

Move Consultants AG,
St. Jakobs-Strasse 54, 4002 Basel
Tel. 061 377 95 00, Fax 061 377 92 01



IMMOBILIENFINANZIERUNG

«Die Werthaltigkeit der Immobilie im Blick behalten»

STEIGENDE NACHFRAGE, GERIN-
GES ANGEBOt; HOHE PREISEN,
SINKENDE RENDITEN. DIE FRAGE
IST, OB FÜR KÄUFER VON RENDI-
TEIMMOBILIEN DIE RECHNUNG
AUFGEHT. WIR SPRACHEN MIT
DR. STEPHAN KLOESS VON KRE
KLOESS REAL ESTATE ÜBER EVEN-
TUELLE RISIKEN.

Interview: Birgitt Wüst

Im Kampf um die Frankenstärke hat die SNB die Zinsen erneut gesenkt. Wie schätzen Sie die Folgen für den Immobilien- und Hypothekemarkt ein?

Nun – mit einer sanften Abkühlung des Sektors ist vorerst nicht zu rechnen. Bekanntermassen gewinnt die Immobilie als Kapitalanlage in Niedrigzinszeiten aus Sicht institutioneller wie privater Investoren enorm an Attraktivität – schon allein aus dem Spread der «risikolosen» Anlage, also 10-jährigen Bundesobligationen, und den Immobilienrenditen. Zudem treibt die Furcht vor Inflation und die Aussicht auf stabile Cashflows aus den Mieteinnahmen viele Investoren in die Immobilienanlage.

Die Schweiz kann mit einer relativ robusten Wirtschaft punkten; angesichts der Zuwanderung gilt der Immobilienmarkt vielen Beobachtern als «teuer, aber sicher». Woraus könnten Risiken entstehen?

Zum einen aus den Renditeerwartungen der Investoren. Sie richten sich nach den Renditen, die andere Kapitalanlagen bieten, dem Primat der Wertsteigerung versus des zu erzielenden Netto-Cashflows und



Dr. Stephan Kloess, KRE Kloess Real Estate

dem aktuellen Zinsumfeld. Die Finanzierungsseite und die Spreads der Renditen sind indes nur eine Seite. Meines Erachtens lauert die Gefahr nicht unbedingt in steigenden Zinsen, sondern vielmehr in einem Ausbleiben des erwarteten Wachstums. Dies hat beim aktuell hohen Preisniveau ebenfalls einen negativen Effekt auf künftige Renditen, da erwartete Mietsteigerungen und Flächennachfragen eventuell ausbleiben. Hinzu kommt das Risiko, dass die durchschnittliche Portfoliorendite bei sich in Zukunft herausstellenden (zu) teuren Zukäufen sinkt. Hier nähern sich viele Investoren intern oder extern

vorgegebenen Mindestverzinsungen und verlieren dadurch unter Umständen an Manövrierfähigkeit.

Sie nannten das Primat der Wertsteigerung – ist diese denn beim aktuellen Preisniveau noch wahrscheinlich?

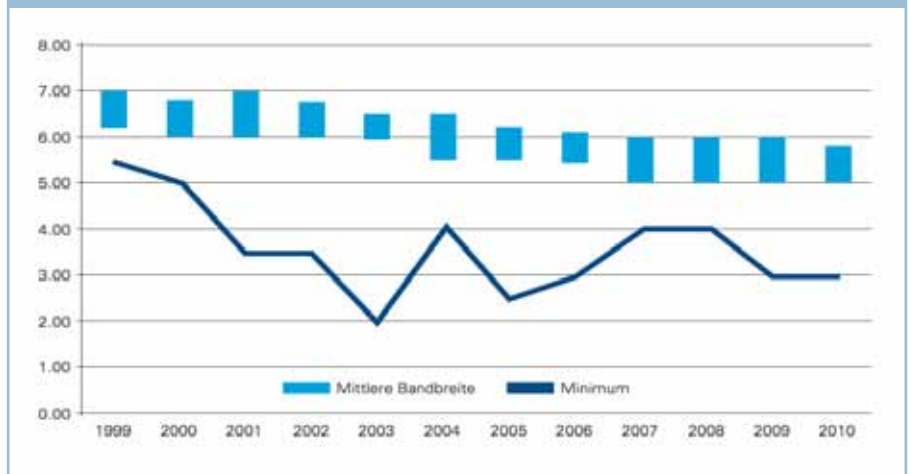
Eine automatische Wertsteigerung gibt es nicht. Die durchschnittliche Wertsteigerung in institutionellen Portfolios in der Schweiz liegt bei ca. 0,8 Prozent p.a. über die letzten neun Jahre und gestaltet sich somit im Vergleich zum europäischen Ausland (ca. 1 bis 2 %) moderat und dem Charakter der Immobilie entsprechend. Zu bemerken ist, dass diese Werte im-

mer mit einer gewissen Zeitverzögerung erhoben werden und dass die Bemessungsgrundlage nur einen Teil des Marktes ausmacht. Somit ist die aktuelle Markttemperatur bei Handänderungen definitiv höher als diese Zahlen vermuten lassen.

Hat dies einen Einfluss auf die Renditevorstellungen institutioneller Investoren?

Institutionelle Investoren wie Pensionskassen und Versicherungen stehen unter stetigem Anlagedruck; gleichzeitig müssen sie mit ihren Anlagen einen Mindestzins von zwei Prozent erreichen. Aufgrund der aktuell äusserst geringen Renditen von Obligationen (< 2%) und der weiter zu erwartenden hohen Volatilität der Aktienmärkte verbleiben in der An-

NOMINALE BRUTTORENDITEN NEUER GEHANDELTETER MFH (DEUTSCHSCHWEIZ)



QUELLE: HEV-IMMOBILIENUMFRAGE

lagenot Liquidität, Immobilien sowie Alternative Anlagen. Der Spread zwischen der 10-jährigen Bundesobligation und den Immobilien «nö-

tigt» die Investoren dazu, ihre Renditeanforderungen an die Immobilie zu senken. Folglich sind sie bereit, höhere Preise zu zahlen, was >>>

ANZEIGE



Küsnacht ZH, Seestrasse 59

Investieren in sichere Anlagewerte: Heute mehr denn je.

Aktionäre schenken Mobimo ihr Vertrauen, weil Mobimo zwei Kernkompetenzen hat: den Kauf, den Bau und die Bewirtschaftung von soliden Anlageobjekten einerseits und den Bau und den Verkauf von Wohneigentum andererseits. Dank diesem Mix erreicht Mobimo eine attraktive Rendite bei hoher Sicherheit. Weitere Informationen unter www.mobimo.ch.

MOBIMO
Leidenschaft für Immobilien

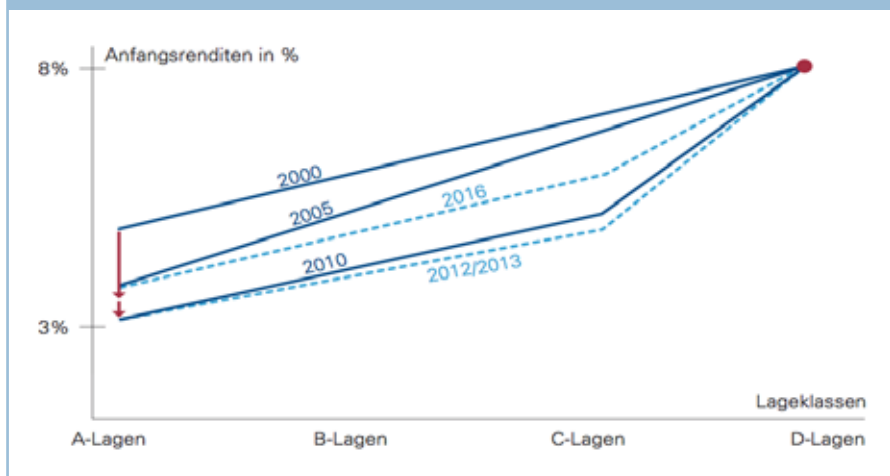
Mobimo Management AG • Seestrasse 59 • CH-8700 Küsnacht
Tel. +41 44 397 11 11 • Fax +41 44 397 11 12 • www.mobimo.ch

>>> wiederum durch die niedrigen Zinsen erleichtert wird. Dies führt zu einem Portfolioeffekt, da die durchschnittliche Verzinsung des Portfolios bei Objektkäufen, deren Renditen unter der Hürde liegen, sinkt. Dies ist aus meiner Sicht ein Grund, warum institutionelle Investoren vermehrt bei Bieterverfahren auf dem aktuell vorherrschenden Preisniveau aussteigen und diszipliniert ihre Portfoliorendite im Blick haben.

Wo liegt das Problem?

Wie gesagt, einige Investoren passen ihre Renditeerwartungen an, was durch die niedrigen Zinsen erleichtert wird. Sind Bandbreiten für Renditen aus der Immobilienanlage von «Libor + 2 bis 2,5 Prozent» gängige Zielgrößen, ist es möglich, bisherige Anfangsrenditen zu unterbieten. Aktuell werden Anfangsrenditen von unter vier Prozent am Markt beobachtet. Dabei wird oftmals übersehen, dass eine einseitige Erhöhung der Nachfrage auf dem Vermögensmarkt zwar die Preise erhöht und die Anfangsrenditen sinken lässt, dies aber an der Werthaltigkeit der Immobilie – ohne eine Erhöhung der Flächennachfrage oder eine Aussicht auf Erhöhung der Mieten – nichts ändert. Hiervon sind in erster Linie Büro-/Gewerbe- und Retailobjekte betroffen.

«YIELD COMPRESSION» BEI SCHWEIZER DIREKTANLAGEN (SCHEMATISCHE DARSTELLUNG)



QUELLE: KLOESSREALESTATE/FAHRLÄNDER PARTNER

Und Mehrfamilienhäuser?

Bei Mehrfamilienhäusern ist festzustellen, dass hier ohne eine Neupositionierung des Objektes keine nennenswerten Renditesteigerungen umzusetzen sind. Hier wird, gerade wenn die Zuwanderung abflachen oder stagnieren sollte, ein Verdrängungswettbewerb stattfinden. Das heisst: Auch hier lohnt sich ein teurer Einkauf ohne entsprechende Ideen für das Objekt sicher nicht.

Was passiert, wenn die Zinsen wieder steigen?

Steigt das Zinsniveau in einem überschaubaren Zeitraum auf drei, vier

oder sogar fünf Prozent, kommen Objekte, die zu niedrigeren Renditen eingekauft wurden, unter Druck. Dies, zumal die Wertsteigerung historisch betrachtet gering ist und etwa im Sektor Wohnen Preissteigerungen lediglich bis zu 40 Prozent überwälzt werden können. Für alle Sektoren gilt: wenn zusätzlich die Mietniveaus keinen Spielraum nach oben zulassen, büsst nicht nur die einzelne Immobilie, sondern die gesamte Anlageklasse an Attraktivität ein.

Das heisst?

Die eigenen Renditeerwartungen lediglich von den aktuellen Spreads

ANZEIGE

Der Berater

**PATRIC SIMMEN –
LUST AN LUXUSIMMOBILIEN**

Mehr über Macher, Märkte und Investitionen im neuen IMMOBILIEN Business.

Die aktuelle Ausgabe jetzt am Kiosk oder im Abo.

www.immobiliengesch.ch

IMMOBILIEN BUSINESS
Das Schweizer Immobilien Magazin

zwischen Ankaufsrendite und 10-jähriger Bundesanleihe abhängig zu machen, ist sicher zu kurzfristig, um bei einer langfristigen Immobilienanlage eine nachhaltige Rendite zu erzielen. Auf diese Art und Weise blenden Investoren die Bedeutung weiterer Einflussparameter und deren Änderung im Zeitablauf aus.

Was etwa wird ausgeblendet?

Vielleicht ein Beispiel: Wenn aktuelle Anfangsrenditen, sowohl bei MFH als bei Büroobjekten, in Zentrumslagen durchaus bei vier Prozent und niedriger liegen, werden in Agglomerationen immer noch 4,5 bis fünf, in der Peripherie sechs bis acht Prozent bezahlt. Häufig wird eine schlechtere Lage ergänzt um einen Instandhaltungsstau, so dass – angenommen die Zentrumslage wäre risikoadäquat «gepriced» – beim Objekt in der Agglomeration der Preis sicher nicht dem eingegangenen Risiko entspricht.

Stimmt den wenigstens das «Pricing» an den Topstandorten?

Der Verdacht liegt nahe, dass auch die Zentrumslage zu den genannten Anfangsrenditen nicht dem eingegangenen Risiko entspricht. Zudem können bei konjunkturellen Schwankungen auch die Schwankungen

in den Mieterträgen bei Büro- und Retailobjekten erheblich sein. Dann wäre jedoch die Basis für eine neue Wertberechnung anders: Die Bewerter müssten in ihren DCF-Modellen die Diskontierungssätze heraufsetzen; unter Umständen ergäbe sich ein um zehn bis 20 Prozent tieferer Wert.

Die Folge?

Kommen zu teuer erworbene Objekte oder Portfolios auf den Markt, muss mit Abschlägen auf die vormals bezahlten Werte gerechnet werden. Dies hat sowohl Auswirkungen auf die Finanzierungen der jeweiligen Investoren als auch auf deren Bilanzen. Darüber hinaus würde es Diskussionen bei den Wiederbewertungen von Bestandsportfolios geben. Hier könnte es dann in der Folge zu Wertkorrekturen kommen. Bei Änderungen der Rahmenbedingungen könnte die Immobilie somit für institutionelle wie private Investoren deutlich an Attraktivität verlieren.

Was empfehlen Sie Investoren?

Bei der Frage nach einem angemessenen Kaufpreis und einer adäquaten Belehnungsgrenze vermehrt in Szenarien für das Objekt zu denken – auch, oder gerade weil viele Marktteilnehmer dies nicht tun.

Wie müssten solche Szenarien aussehen?

Bei den Grundannahmen sollten Investoren bspw. auch von stagnierenden oder gar sinkenden Marktmieten ausgehen. Grundsätzlich ist bei der Beurteilung der Werthaltigkeit einer Immobilie zu empfehlen, verstärkt auf die Substanz der Lage und der Immobilie – baulich und auch bzgl. der Mieter und der Mieterträge – zu achten. Dies sind die Treiber, die langfristig den Wert der Immobilie sicherstellen. Eine allfällige Risikobeurteilung sollte sich auf diese Faktoren fokussieren. Besondere Vorsicht ist in den Agglomerationen geboten, denn auch hier sind in Folge der Überhitzungstendenzen in den Zentren die Ankaufsrenditen im letzten Jahr gesunken. Hier ist die Frage nach der Substanz doppelt zu stellen: Ist die Bausubstanz adäquat zur Ankaufsrendite? Wie verhält es sich mit der Substanz der Mieterträge? Die gleichen Fragen sollten sich übrigens auch die finanzierenden Banken stellen.

Was empfehlen Sie Immobilienfinanzierern besonders?

Sich zu fragen, ob ihr Institut seine Geschäftspolitik so ausrichtet, dass grundsätzlich nur Renditeobjekte finanziert werden, deren Haltedauer ökonomisch nachhaltig ausgerichtet ist. •

ANZEIGE



DEDICATED TO
SIMPLIFY COMPLEX
MECHANISMS

CBRE
CB RICHARD ELLIS
PI PERFORMANCE

Ihr
ONE-STOP-SHOP
für Gewerbeimmobilien

www.cbre.ch

CB Richard Ellis Zurich
Auf der Mauer 2 • CH-8001 Zürich
T. +41 44 226 30 00 • F. +41 44 226 30 10

CB Richard Ellis Geneva
33, rue des Bains • CH-1205 Genève
T. +41 22 322 80 60 • F. +41 22 322 80 61

Dienstleistungen

- Global Corporate Services
- Capital Markets / Transaktionen
- Indirekte Investitionen
- Projekt Management
- Bewertungen
- Hotel & Leisure Services
- Retail

NACHRICHTEN

**ZUG: LK INTERNATIONAL
BAUT ZENTRALE**

LK International (LK steht für den Skifahrer Lasse Kjus) baut im Hünenberger Bösch eine neue Zentrale; derzeit ist diese noch in Cham. Die Zuger Firma ist in 32 Ländern präsent, die Marke zählt weltweit zum Topsegment der Ski-, Outdoor- und Golfbekleidung. Für den Neubau (120 Arbeitsplätze) erfolgte jüngst der Spatenstich; Bezugsstermin: Ende 2012.

**BERN: GRÜNES LICHT FÜR
SBB-HAUPTSITZ**

Die Bewilligungen für den Bau des SBB-Hauptgebäudes sowie für die Erschliessung des gesamten neuen Wirtschaftsquartiers Wankdorf-City im Berner Norden liegen jetzt vor. Baustart für das SBB-Projekt – zwei Bürogebäude für rund 1.900 Arbeitsplätze – ist im September. Bereits im Frühling erhielt die Losinger Construction AG grünes Licht für einen Neubau für rund 1.000 Arbeitsplätze auf dem Gelände. Nach wie vor hängig ist das Gesuch für den Hauptsitz der Post.

**LUZERN: PLÄNE FÜR DAS
ALTE ZEUGHHAUS**

Ab Herbst 2011 steht das alte Zeughaus in der Luzerner Altstadt leer. Die Wirtschaftsförderung erwägt, ihr Chinazentrum von der Tribschenstrasse dorthin zu verlegen. Allerdings würden auch andere Standorte geprüft; der Umzug könne frühestens 2013 erfolgen, heisst es. Weitere Ideen für eine Nutzung des Zeughauses: ein Museum, Schulen, Büros oder ein Hotel.

BAUPROZESSMANAGEMENT

Läuft auf der Baustelle etwas schief, explodieren die Kosten

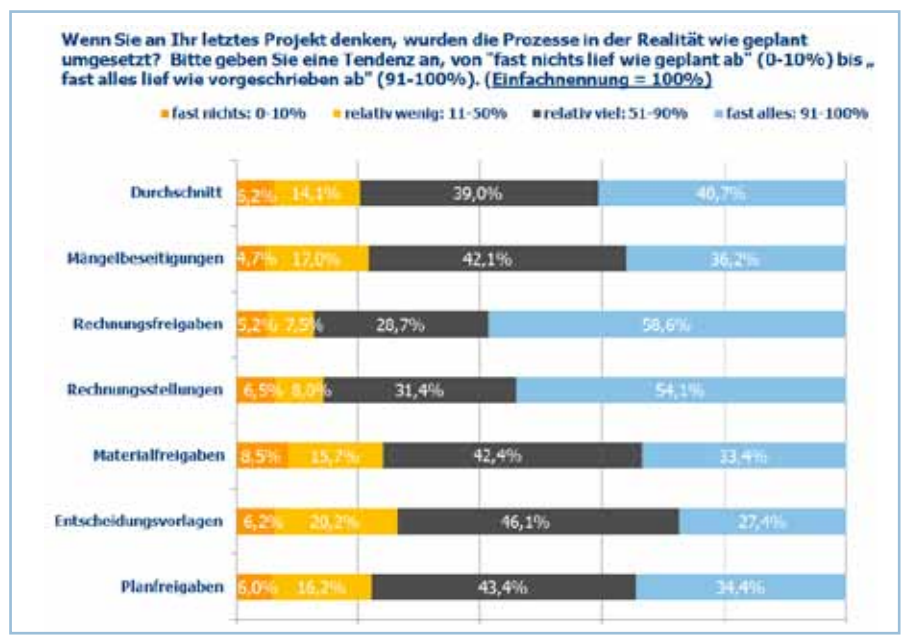
RUND 60 PROZENT DER FEHLERKOSTEN IN BAUPROJEKTEN VERURSACHEN PROBLEME IM PLANUNGS- ODER PRÜFUNGS-PROZESS. WARUM DAS SO IST UND WO DIE FEHLERQUELLEN LIEGEN, WOLLTE DIE CONJECT AG GENAUER WISSEN.

GE. Hätte die Baustellenkontrolle beim Erweiterungsbau des Museums Küppersmühle in Duisburg versagt, hätte das böse Folgen haben können. So aber fielen die Risse in den Schweissnähten des riesigen Stahlgerüsts auf, ehe das Ganze auf seinen Unterbau hoch gehievt wurde. Vor 15 Jahren hatten die Basler Architekten Herzog & de Meuron hier eine ehemalige Getreidemühle mit Speichern und Silo zum Museum für Moderne Kunst umgewandelt. Die zusätzliche Ausstellungsfläche sollte Krönung

und Abschluss werden und noch 2010 eröffnen, als das Ruhrgebiet «Europas Kulturhauptstadt» war. Planungs- und Bauprozesse in dieser Komplexität – in historischem Zusammenhang, in diffiziler Umgebung wie hier zwischen Hafenbecken und Autobahn und mit einem ambitionierten architektonischen und folglich auch bautechnischen Konzept – mehren sich, seit das Bauen im Bestand zur Normalität geworden ist.

WO ES HAKT

Gutes Baumanagement steigert die Objektqualität, erleichtert künftige Transaktionen und dient letztlich der Werthaltigkeit bezogen auf den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes. Das sagt sich so einfach, stellt aber in der Praxis für alle am Bau Beteiligten eine grosse Herausforderung





Statt «Wolkenbügel» ein Monument für Pfusch am Bau: Erweiterung Museum Küppersmühle Duisburg

zung dar. Wenn auf der Baustelle was schief läuft, explodieren die Kosten. Rund 60 Prozent der Fehlerkosten in Bauprojekten resultieren aus Problemen im Planungs- oder Prüfungsprozess und führen nicht selten zur Überschreitung des Budgets. Das ist aus internationalen Studien bekannt. Warum das so ist und wo die Fehlerquellen zu suchen sind, wollte die Conject AG, München, genauer wissen, ein Unternehmen, das seit zehn Jahren Software für Immobilien konfiguriert und vertreibt. Sie befragten Planer und Berater, Bauherren und Eigentümer, Ausführende und zu einem geringen Anteil von drei Prozent auch Betreiber, Nutzer und Verwalter, insgesamt 401 Teilnehmer aus dem deutschsprachigen Raum. Wenn davon 3,5 Prozentangaben nicht zu

wissen, ob es einen Projektsteuerer auf der Baustelle gegeben hat, stellt sich die Frage, welche Baustellen das wohl waren. Bei 68,8 Prozent gab es einen, dennoch lief beileibe nicht alles glatt. Auch mit Projektsteuerer wurden die geplanten Freigabeprozesse der einzelnen Planungs- und Bauschritte nur zu ca. 75 Prozent eingehalten, mit Projektbuch etwas öfter und am häufigsten mit einem Rechner gestützten System. Aber selbst dann wurden auf einer Werteskala nur 3,31 von möglichen vier Punkten erreicht. Gefragt wurde nach den Komponenten Mängelbeseitigung, Rechnungsfreigabe, Rechnungsstellung, Materialfreigabe, Entscheidungsvorlagen und Planfreigaben. In immerhin über 50 Prozent der Fälle klappten Rechnungsfreigabe und Rechnungsstel-

lung wie geplant, aber an den wesentlichen Punkten Materialfreigabe und Planfreigabe galt das nur etwa für ein Drittel und mit nur 27,4 Prozent noch seltener für Entscheidungsvorlagen. Auch die Gründe hierfür: 45 Prozent gaben an, dass die Vorgaben zu abstrakt seien und nicht zum konkreten Projekt passen, noch einmal 31 Prozent, dass die Vorgaben nicht bekannt seien und ein Viertel halten Vorgaben für nicht kontrollierbar und zu leicht zu umgehen. Ein konsequent durchstrukturiertes Prozessmanagement, für das die Kompetenzen klar geregelt sind und dessen dynamische Entwicklung kontinuierlich verfolgt und kontrolliert wird, scheint die Ausnahme zu sein. Auf fast jeder zweiten Baustelle ist nicht klar, wann ein Plan als freigegeben gilt. >>>

>>> Bei der zeitgleich in Grossbritannien durchgeführten Befragung liess sich zwar ein weiter verbreiteter Einsatz rechnergestützter Systeme feststellen, der Prozesse transparenter machen soll, die Probleme waren jedoch grundsätzlich dieselben. Als eine Konsequenz arbeitet Conject an der Verbesserung der Werkzeuge zur Steuerung der Freigabeprozesse.

SOFTWARE KANN NICHT ALLES

Das Fraunhofer Institut für Mikroelektronische Schaltungen und Systeme hat beim Bau des Versuchshauses InHaus 2 in Duisburg 2008 den Einsatz der Radio-Frequenz-Identifikation RFID als einen Baustein für digitales Baumanagement getestet. Die Ergebnisse waren überzeugend,

aber diese Helfer eignen sich nur, um die Anlieferung von Bauteilen und deren Einsatzort zu steuern z.B. für Fassadenelemente und auch den Personen- und Fahrzeugverkehr. In Betrieb des Hauses bewährt sie sich dauerhaft zur Dokumentation von Messwerten z.B. für Energieeinsatz und Emissionen. Ungeeignet ist die Technik jedoch bei Schüttgut und komplexen Prozessen. Insgesamt sind digitale Projektmanager selbst dann, wenn sie Zeit und Kosten quasi als vierte und fünfte Dimension mit berücksichtigen, nur so gut, wie diejenigen Projektbeteiligten, die sie auf aktuellem Stand halten und dafür sorgen, dass nur aktuelle Vorgaben verwendet werden. Deshalb setzen die Berater von Drees & Sommer für ihr Konzept «Lean Construction»

sowohl auf Visualisierungstools als auch auf das persönliche Miteinander als Voraussetzung für Transparenz auf der Baustelle. «Für die Planung der Arbeitsabläufe setzen wir Visualisierungstools ein, die je nach Ebene die Prozesse verständlich darstellen. Auf der Baustelle kann dies auf Tagesbasis für die nächsten Wochen zum Beispiel mit dem einfachen und sehr effektiven Plankartensystem erfolgen», berichtet Patrick Theis, Geschäftsführer bei Drees & Sommer. Der Einsparfaktor vor allem auf der Zeitschiene könne 20 bis 30 Prozent betragen. In Basel betreut Drees & Sommer derzeit als General Construction Manager den Neubau des Hochhauses für F. Hoffmann-La Roche nach Plänen von Herzog & de Meuron mit ca. 72.000 qm BGF,

ANZEIGE

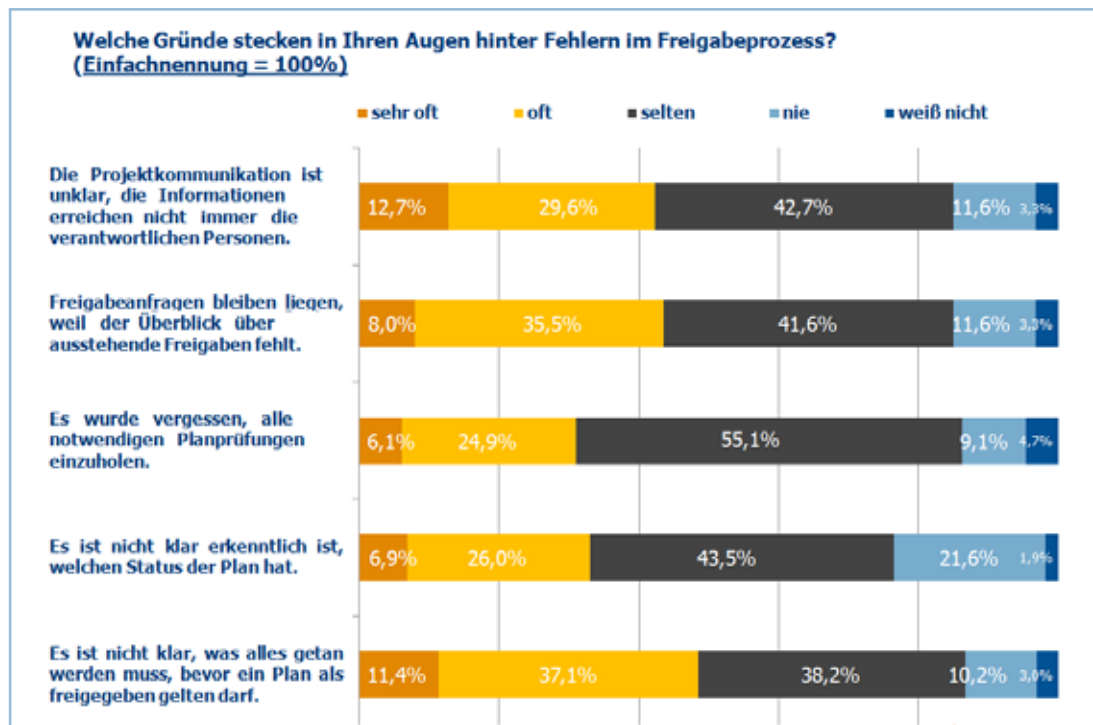


Eigentümer und Mieter von Immobilien wollen effiziente Dienstleistungen – MIBAG ist Ihr Partner, wir denken mit.

Wir bieten praxisnahe, umfassende Lösungspakete.

MIBAG
Property + Facility Management AG
Bernerstrasse Süd 167
8048 Zürich
Telefon +41 (0) 800 8 64224
www.mibag.com

MIBAG gehört zur französischen ETDE,
einer Tochtergesellschaft der Bouygues Gruppe.



Projektvolumen: ca. 550 Millionen CHF. Hier ist die Herausforderung für die Baustellenlogistik besonders hoch, denn ohne Abstriche an der Umweltqualität muss bei laufendem Werksbetrieb auf dem Areal gearbeitet werden.

NACHHALTIGES BAUMANAGEMENT

Die aus der Automobilindustrie entlehnte «lean construction» sei, so Patrick Theis, zu ergänzen als «lean and green». Da ist die rechnergestützte Dokumentation der Projektqualität nur ein Teilaspekt, denn um den Zertifizierungsmaßstäben zu genügen rücken Baumaterialien, Bauprozess und Baustellenlogistik – was wird wann wo gebraucht - immer stärker in den Fokus. Ob und auf welche Weise diese Qualifikationen auf der Baustelle berücksichtigt werden, war nicht Thema der Analyse von Conject. Eine Studie der Österreichischen Gesellschaft für Umwelt und Technik

aus dem Jahr 2009 kam im Vergleich zu dem Ergebnis, dass in Deutschland zentral gesteuerte Baustellenlogistik, die per se zu Einsparungen führe, weit entwickelt sei, während in der Schweiz bereits in den Ausschreibungen konkrete Vorgaben gemacht würden, basierend auf gesetzlichen Regelwerken etwa für Stadt und Region Basel. Der Bewerber müsse dann den Nachweis erbringen, dass die Grenzwerte eingehalten würden. Das schweizer Umwelt-Label Minergie erfasst z.B. auch Beschaffenheit, Herkunft und Transport der Materialien. Zertifizierungen, wie sie inzwischen von allen Grossunternehmen gefordert werden – bei Credit Suisse sogar mit einem eigenen Label – bedingen allerdings auch einen erheblichen Mehraufwand auf der administrativen Seite eines Bauprozesses, wie Peter Stolz, Leiter Qualitätssicherheit Umwelt der Karl Steiner AG bestätigt. Als GU sei man dafür verantwortlich, dass die vertraglich zugesicherte Zertifizierung auch nach Fertigstel-

lung erteilt werden könne und das bedeutet, dass manche Spezifika der Gebäudeausrüstung ausser an die Schweizer Bauvorschriften auch an die Erfordernisse etwa des amerikanischen Labels LEED angepasst werden. Die Prozesse würden dadurch extrem kompliziert und ohne eine internetbasierte Arbeitsplattform mit Dokumentation von Beginn an wäre man verloren. «Aber in einigen Jahren haben wir die heutige Übergangsphase überwunden, dann ist nachhaltige Bauqualität Standard.» •

Die Autorin



DR. GUDRUN ESCHER
PROMOTION IN KUNST- UND
ARCHITEKTURGESCHICHTE.
WISSENSCHAFTLICHE UND
JOURNALISTISCHE TÄTIG-
KEIT, ARCHITEKTURKRITIK.
CHEFREDAKTION VON «DER IMMOBILIENBRIEF
RUHR». MITGLIED IM DEUTSCHEN WERKBUND
UND IM IMMOBILIENPRESSECLUB. LEBT UND
ARBEITET ALS FREIE AUTORIN IN XANTEN.

IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE GLOBAL

Transaktionsvolumina steigen

TROTZ EINIGER KONJUNKTURELLER UNSICHERHEITEN ZEIGTEN DIE GLOBALEN IMMOBILIENMÄRKTE AUCH IM 2. QUARTAL 2011 INSGESAMT EINE POSITIVE PERFORMANCE.

PD/BW. Die Marktgrundlagen bleiben erfreulich, die Nettoabsorption ist insgesamt positiv, die Vermietungsvolumina sind konstant, das Flächenüberangebot wird nach und nach abgebaut; gleichzeitig wird die Flächenangebotslücke in vielen Kernmärkten grösser und lässt die Spitzenmieten steigen. Zu diesem Schluss kommen die Experten von Jones Lang LaSalle (JLL) in der aktuellen Ausgabe der «Global Market Perspective». «Im zweiten Quartal konnten wir ein Wachstum der globalen Direktinvestitionen von 50 % verzeichnen», berichtet Arthur de Haast, Leiter der JLL International Capital Group. «Das Transaktionsvolumen stieg von 68,8 Milliarden US-

Dollar im zweiten Quartal 2010 auf 103,5 Milliarden Dollar in zweiten Quartal dieses Jahres.»

Allerdings bestehe kein Zweifel daran, dass Investoren und Nutzer vorsichtiger als vor drei Monaten sind, sagt Jeremy Kelly, Global Research Jones Lang LaSalle: «Deren Nachfrage wird durch die zunehmende Sorge um die Staatsverschuldung sowie um das Tempo des künftigen globalen Wirtschaftswachstums gedämpft.» Dennoch gehe er davon aus, dass das derzeit leicht verhaltene Agieren der Marktteilnehmer wohl nur von vorübergehender Natur sei und dass die globalen Märkte bis zum Jahresende wieder in Fahrt kommen werden: «Immer vorausgesetzt es gibt keine erheblichen konjunkturellen Rückschläge.» Insgesamt zeige sich beim Vergleich der Regionen eine unterschiedliche Dynamik: «Die USA haben sich als überraschend robust erwiesen, während die Aktivitäten einzelner Märkte in Europa den Mangel an Produkten

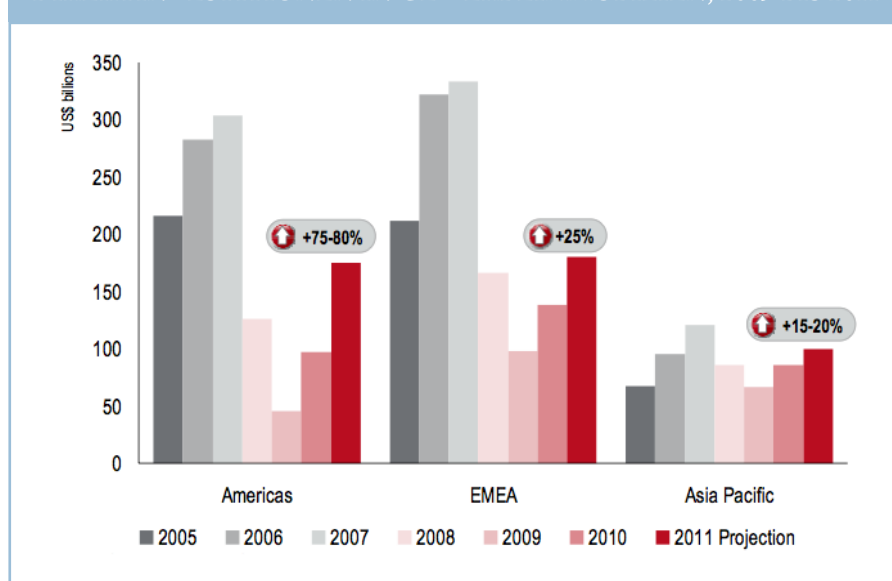
und eine zunehmende Besorgnis der Investoren im Blick auf eine mögliche Ansteckungsgefahr durch die Staatsverschuldungskrise widerspiegeln.»

LEERSTANDSQUOTE NIMMT AB

Für das Gesamtjahr 2011 erwartet Jones Lang LaSalle auf den Investmentmärkten weltweit ein Transaktionsvolumen von um die 440 Milliarden Dollar. Auch auf den Büovermietungsmärkten seien regionale Unterschiede zu erkennen. «Im asiatisch-pazifischen Raum ist die Nettoabsorption nach wie vor annähernd auf Rekordniveau», so Kelly. Die Vermietungsvolumina in den USA hätten sich - im Gegensatz zu den Entwicklungen auf deren Investmentmärkten - leicht abgeschwächt; in Europa bewegten sie sich auf einem eher unspektakulären Niveau. Die weltweit durchschnittliche Leerstandsquote für Büroimmobilien liegt bei 14 Prozent, mit weiter rückläufiger Tendenz. Jones Lang LaSalle geht angesichts des zyklischen Projektentwicklungstiefpunkts in Nordamerika und Europa davon aus, dass sich diese Quote zum Jahresende 2011 bei 13,3 Prozent bewegen wird.

Besonders lebhaft ist laut JLL die Nutzernachfrage in China, Indien und Brasilien. Auch die südost-asiatischen Märkte, beispielsweise Jakarta, tauchen wieder auf dem internationalen Radarschirm auf; die Mietwachstumsprognosen für diese Märkte bewegen sich weiterhin im zweistelligen Bereich. Das stärkste Mietpreiswachstum für das Gesamtjahr 2011 wird für Peking (+ 35 - 45%), Jakarta und Moskau (+ 30 - 40%) sowie Hongkong (20 - 30 %) prognostiziert. •

DIREKTINVESTITIONEN IN GEWERBEIMMOBILIEN, 2005 BIS 2011



QUELLE: JONES LANG LASALLE, JULI 2011

MARKTKOMMENTAR

Swiit Index weiterhin im Aufwind

DIE EUROKRISE VERSTÄRKT DEN ABWÄRTSTREND DES REAL INDEX; DER SWIIT INDEX ERREICHT ANFANG AUGUST EIN NEUES ALLZEITHOCH.

TM. Der Index der kotierten Immobilienaktien (Real Index) ist mit einer leichten Abwärtsbewegung in die zweite Jahreshälfte gestartet. Durch die Entwicklung der Eurokrise hat dieser Abwärtstrend in den vergangenen Tagen deutlich an Schwung zulegen können und dadurch notiert der Real Index aktuell um 3,16 Prozent tiefer als im Vormonat. Für das Jahr bleibt weiterhin ein Plus von 5,43 Prozent. Die technische Analyse zeigt, dass mit dem Kursrückgang der letzten Handelstage eine wichtige Unterstützungslinie bei 1.540 Indexpunkten durchbrochen wurde. Zudem hat der Index in dieser Phase die kurzfristigen Moving Averages nach unten durchbrochen. Dieser negativen Entwicklung steht momentan eine starke Unterstützungslinie, gebildet durch den langfristigen 200-Tages Moving Average, entgegen. Sollte diese Unterstützung ebenfalls gebrochen werden, kann dies als ein erste Zeichen einer längerfristigen Trendwende gewertet werden. Am 16. August 2011 präsentiert PSP Swiss Property AG ihren Halbjahresbericht; eine Woche später folgen die Halbjahresberichte



*Thomas Marti
Swiss Finance
& Property*

der Immobiliengesellschaften Inter-shop Holding AG (23.08.2011) und Mobimo AG (25.08.2011).

KEINE TRENDUMKEHR IN SICHT

Der Index der kotierten Immobilienfonds (Swiit Index) konnte den Aufwärtstrend, der sich zum Beginn des zweiten Halbjahres gebildet hat, mit einer kleinen Verschnaufpause Mitte Juli weiter fortsetzen. Mit dem Schlusskurs vom 07. August 2011 erreicht der Index ein neues Allzeithoch. Der Index gewinnt im August 1,24 Prozent; im Jahr verzeichnet der Index eine Wertsteigerung von 7,04 Prozent. Aus technischer Sicht bleibt der langfristige Trend weiterhin in Takt und es sind auch keine Anzeichen einer möglichen Trendwende zu erkennen. Sollte es jedoch zu einer Überhitzung des Marktes kommen, die zu einem möglichen Kursrückgang führt, zeigt die vorangehende Indexentwicklung, dass der 50-tägige Moving Average eine starke Unterstützungslinie gegen fallende Kurse bildet und der Index schon mehrmals auf dieser Höhe den Rückgang stoppen konnte. •

NACHRICHTEN

CS REF INTERNATIONAL INVESTMENT IN VANCOUVER

Der CS REF International hat das ehemalige Börsengebäude von Vancouver, ein 1929 errichtetes Art-Deco-Gebäude, als Hauptinvestor erworben. Verkäufer ist die Swissreal, die mit 20 Prozent an der Immobilie beteiligt bleibt und zusammen mit dem CS-Fonds einen Ergänzungsbau (ca. 37.000 qm) plant.

UBS IN DEN USA UNTER DRUCK

Die UBS soll den staatlichen US-Immobilienfinanzierern Fannie Mae und Freddie Mac minderwertige Hypothekenscheine für 4,5 Mia. Dollar verkauft und dabei falsche Angaben gemacht haben, u.a. über die Kreditwürdigkeit der Schuldner. Die USAufsichtsbehörde FHFA reichte Ende Juli Schadenersatzklage ein (Bezirksgericht Manhattan); die UBS erklärte, sich gegen die Vorwürfe wehren zu wollen.

SCHWEIZER BANKEN STELLENABBAU GEPLANT

Die CS plant den Abbau von weltweit ca. 2.000 Stellen, davon ca. 500 in der Schweiz; Entlassungen soll dabei nicht kommen. Laut Medienberichten will auch die UBS Stellen streichen; die Grössenordnung sei unklar.

ANZEIGE

Swiss Finance & Property

Seefeldstrasse 275, 8008 Zürich
www.swissfp.com / info@swissfp.com
Telefon: +41 (0)43 344 6131

SF Property Securities Fund CH (CH0026674181)
Anlagefonds für indirekte Immobilien Schweiz



Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHKOTIERTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE

2. AUGUST 2011

NOM. WERT	BRUTTO-DIVIDENDE	VALOREN-NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST 2011	HÖCHST 2011	GELD		BRIEF	
500	600.00	3490024 N	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHUR	32,000.00	40,000.00	1	35,500.00	55,000.00	1
50	0.00	140241 N	AGRUNA AG	4,400.00	4,450.00	30	3,900.00	4,500.00	10
50		155753 N	BÜRGERHAUS AG, BERN	850.00	1,490.00	20	1,110.00	1,840.00	3
96		10202256 N	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	187.00	215.00	100	200.00	220.00	100
10	4.00	255740 N	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, BIEL	135.00	145.00	50	139.50	141.50	500
25	2.50	363758 I	FTB HOLDING SA, BRISSAGO	650.00	820.00	18	655.00	740.00	48
500	150.00	191008 N	IMMGES VIAMALA, THUSIS			1	6,210.00	7,995.00	5
400	40.00	257750 I	IMMOBILIARE PHARMAPARK SA, BARBENGO	1,650.00	1,650.00	20	1,500.00	1,900.00	19
200	0.00	11502954 N	KONKORDIA AG N	2,100.00	2,470.00	7	2,060.00	2,340.00	5
50	75.00	154260 N	LÖWENGARTEN AG	130.00	500.00	20	151.00	400.00	12
10		254593 N	MSA IMMOBILIEN, ADLISWIL	425.00	525.00	22	502.00		
500	25.00	3264862 N	PFENNINGER & CIE AG, WÄDENSWIL	3,950.00	3,960.00	1	3,950.00	8,000.00	2
1		2989760 I	REAL ESTATE HOLDING	0.90	0.90				
600	36.00	225664 I	SAE IMMOBILIEN AG, UNTERÄGERI			2	2,625.00		
870	80.00	228360 N	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	2,500.00	3,000.00	5	2,200.00	2,950.00	13
800	160.00	231303 I	SIA- HAUS AG, ZÜRICH	4,800.00	5,100.00	12	5,000.00		
5	0.00	1789702 I	SIHL MANEGG IMMOBILIEN AG	1.00	3.00	1500	1.00		
100	0.00	253801 N	TERSA AG	8,405.00	15,000.00	1	9,250.00	13,500.00	2
1000	120.00	172525 N	TL IMMOBILIEN AG	9,100.00	9,100.00	2	7,110.00	9,080.00	1
1000	260.00	256969 N	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL			1	14,000.00		
100	110.00	635836 N	ZÜRCHER FREILAGER AG, ZÜRICH	5,150.00	5,400.00	4	5,150.00	5,400.00	10



B E K B | B C B E

ANZEIGE



Das Branchenverzeichnis der Schweizer Immobilienwirtschaft

Bestellen Sie jetzt Ihr persönliches Exemplar bis 30.09.2011 zum Vorzugspreis!

- rund 1500 qualifizierte und aktualisierte Adressen
- sortiert nach Branchen und Regionen
- CD-ROM mit vielseitigen Such- und Exportfunktionen
- tägliche Aktualisierung der Daten im Internet

Alle Bezieher der CD-ROM erhalten Zugriff auf die Premium-Internet-Datenbank mit Exportfunktion!
www.immobiliengesch.ch

Informationen und Bestellung:
 Per E-Mail: who@ibverlag.ch
 Telefonisch: 043 333 39 43

**IMMOBILIEN
 BUSINESS**
 Das Schweizer Immobilien-Magazin

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

IMMOBILIENFONDS											4. AUGUST 2011
CH-VALOREN	ANLAGEFONDS NAME	RÜCKNAME PREIS	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2011	MTL. UMSATZ %JULI 2011	KURSE SEIT 1.1.11 TIEFST / HÖCHST		BÖRSEN-KAPITALISIERUNG	
2,672,561	BONHOTE IMMOBILIER	104.40	118.25	2.24%	13.27%	4.04%	2.98%	112.00	120.00	640,291,231	
844,303	CS 1A IMMO PK	1120.00	1360.00	4.00%	21.43%	3.42%	NICHT KOTIERT	1215.00	1365.00	3,589,522,800	
4,515,984	CS REF PROPERTY PLUS	107.60	143.25	2.90%	33.13%	9.31%	2.85%	134.00	145.00	1,221,177,600	
276,935	CS REF INTERSWISS	176.30	228.50	3.77%	29.61%	6.28%	1.28%	213.00	229.40	1,551,102,329	
3,106,932	CS REF LIVINGPLUS	96.10	120.70	2.17%	25.60%	4.05%	1.34%	116.00	125.00	2,112,250,000	
1,291,370	CS REF SIAT	123.55	168.00	3.28%	35.98%	9.73%	1.36%	152.00	167.50	2,128,702,632	
1,458,671	FIR	100.60	134.50	2.85%	33.70%	5.49%	2.22%	126.00	135.00	786,923,185	
977,876	IMMOFONDS	293.75	385.00	3.62%	31.06%	4.05%	1.60%	371.00	389.00	1,126,620,110	
278,226	LA FONCIERE	582.30	817.00	2.50%	40.31%	10.55%	1.27%	741.00	822.00	921,085,800	
277,010	IMMO HELVETIC	151.60	198.50	3.30%	30.94%	5.86%	0.86%	190.00	203.10	555,800,000	
3,499,521	PATRIMONIUM SRE FUND	105.70	122.00	2.65%	15.42%	0.58%	7.61%	113.00	125.60	372,349,978	
3,362,421	PROCIMMO SWISS COMM FUND	108.30	131.20	3.06%	21.14%	15.16%	3.47%	119.00	132.00	439,191,082	
3,941,501	REALSTONE SWISS PROP FUND	107.15	123.00	3.09%	14.79%	4.25%	6.44%	114.30	125.00	301,625,028	
278,545	SOLVALOR «61»	168.00	266.00	2.26%	58.33%	4.52%	1.01%	252.00	280.00	944,618,136	
725,141	SCHRODER IMMOPLUS	855.75	1095.00	1.20%	27.96%	3.89%	1.61%	1045.00	1100.00	1,051,200,000	
3,743,094	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	84.90	115.00	2.98%	35.45%	1.63%	1.29%	111.60	121.90	1,091,359,430	
2,616,884	SWISSINVEST REIF	106.70	131.00	3.41%	22.77%	8.26%	4.85%	120.00	133.00	536,981,707	
1,442,082	UBS SWISS RES. ANFOS	48.90	64.50	3.17%	31.90%	7.05%	1.66%	59.00	64.60	1,784,538,464	
2,646,536	UBS CH PF DIRECT RESIDENTIAL	11.50	17.00	1.79%	47.83%	18.88%	0.00%	14.40	17.40	423,168,454	
1,442,085	UBS LEMAN RES. FONCIPARS	61.65	75.50	3.28%	22.47%	5.69%	1.07%	73.00	78.00	774,716,297	
1,442,087	UBS SWISS MIXED SIMA	73.90	94.50	3.48%	27.88%	6.13%	1.46%	91.30	99.50	5,331,719,957	
1,442,088	UBS SWISS COM. SWISSREAL	58.30	70.50	3.73%	20.93%	4.73%	2.48%	64.30	71.90	1,099,860,912	
				Ø(1)	Ø	SWITT	Ø			TOTAL	
				3.03%	29.18%	6.00%	1.83%			28,784,805,130	

IMMOBILIENAKTIEN											4. AUGUST 2011
CH-VALOREN	AKTIEN NAME	NAV	BÖRSEN-KURS	AUS-SCHÜTT.-RENDITE	ECART	PERF. YTD 2011	MTL. UMSATZ %JULI	KURSE SEIT 1.1.11 TIEFST / HÖCHST		BÖRSEN-KAPITALISIERUNG	
883,756	ALLREAL HOLDING	112.90	136.00	4.10%	20.46%	3.89%	1.98%	134.80	148.70	1,108,595,568	
1,820,611	BFW LIEGENSCHAFTEN N	33.90	27.25	3.33%	-19.62%	6.23%	0.70%	24.50	28.50	127,836,563	
255,740	ESPACE REAL ESTATE	147.35	139.50	3.07%	-5.33%	3.87%	0.07%	135.00	145.00	239,481,882	
1,731,394	INTERSHOP	247.10	316.00	6.45%	27.88%	10.71%	4.41%	297.00	322.00	345,072,000	
1,110,887	MOBIMO	187.50	214.50	4.25%	14.40%	11.92%	4.59%	192.00	226.00	1,100,406,236	
1,829,415	PSP SWISS PROPERTY	68.20	77.25	3.64%	13.27%	6.73%	4.60%	67.80	80.90	2,692,903,881	
803,838	SWISS PRIME SITE	59.00	70.30	5.05%	19.15%	5.81%	3.97%	62.70	73.80	3,631,014,564	
261,948	WARTECK INVEST	1361.00	1745.00	3.87%	28.21%	1.23%	1.32%	1706.00	1875.00	194,349,375	
2,183,118	ZÜBLIN IMMOBILIEN HOLDING	6.47	3.40	0.00%	-47.45%	-8.36%	1.42%	3.32	4.20	97,847,580	
				Ø	Ø	REAL	Ø			TOTAL	
				3.75%	5.67%	6.11%	3.78%			9,537,507,648	

PROJEKTENTWICKLUNG

Ein neues «Meilenwerk» für Horgen



Webmaschinenfabrik Grob in Horgen: Bald Sitz des «Meilenwerk Zürichsee»

DIE «PFNÜSELKÜSTE» WIRD DEMNÄCHST UM EINE ATTRAKTION REICHER SEIN: MOBIMO REALISERT IN HORGEN EIN OLDTIMER- UND EVENTZENTRUM.

BW. Das markante Fabrikgebäude der Webmaschinenfabrik Grob neben dem Bahnhof Horgen wird bis Frühling 2013 zum «Meilenwerk Zürichsee», einem Oldtimer- und Eventzentrum, umgebaut. Bauherr des seit Anfang 2010 von der Berliner Firma Meilenwerk entwickelten Projekts ist die Mobimo AG, die nach ihrem Börsengang 2005 in Horgen das Grob-Areal erworben hatte. Die deutsche Firma Meilenwerk betreibt bereits sehr erfolgreich drei solcher Zentren in Berlin, Düsseldorf und Stuttgart und gibt nun am Zürichsee ihre Schweizer Premiere. Mobimo wird in den Umbau des

ehemaligen, 230 Meter langen Gebäudes der Webmaschinenfabrik neben dem Bahnhof Horgen eigenen Angaben zufolge 35 Millionen CHF investieren. Die Baueingabe ist noch nicht erfolgt; jedoch wurde der Gestaltungsplan mit den Eckwerten des Projekts ohne jede Einsprache im April rechtskräftig.

Wie Peter Grossenbacher, Leiter Portfoliomanagement der Mobimo Management AG gegenüber der «Neuen Zürcher Zeitung» erklärte, soll aus dem Entwicklungsobjekt ein Anlageobjekt entstehen. Im Juni sei ein Vertrag zwischen der Mobimo und der neuen, im Kanton Zürich domizilierten Meilenwerk AG unterzeichnet worden, nach welchem die Meilenwerk AG das ganze Gebäude als Generalmieterin übernimmt und für die ganze Entwicklung und das Management des Zentrums für min-

destens 20 Jahre zuständig ist. Mit 20.000 qm Grundfläche auf fünf Geschossen wird das Meilenwerk Zürichsee das grösste bisherige Meilenwerk; 17.000 qm davon sind Mietflächen, auf denen sich rund 35 Firmen, die im weitesten Sinn Serviceleistungen rund um Auto- und Motorradklassiker anbieten, ansiedeln sollen. Mit der Vermietung gibt es offenbar keine Probleme - dem Vernehmen nach sind 60 Prozent der Flächen bereits reserviert. Oldtimer-Besitzern werden im Gebäude verglaste Einstellboxen angeboten, die das für Besucher offene Gebäude zum Museum machen. Ferner sind ein Restaurant, Bars, Eventflächen vorgesehen sowie ein Erlebnis- und Design-Hotel mit 100 Zimmern, für das deutschen Medienberichten zufolge die Kamehagruppe als Betreiber feststeht. Insgesamt sollen 120 - 150 Arbeitsplätze entstehen. •



Citroen DS Tissier im künftigen Werkstattbereich im Meilenwerk Zürichsee

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 15/2011 / 6. Jahrgang / 123. Ausgabe.

Immobilien Business Verlags AG
Grubenstrasse 56, 8045 Zürich
www.immobiliengeschaeft.ch

Birgitt Wüst, Redaktionsleiterin
Erich Schlup, Verlagsleiter
Sandra Schwarzenberger, Gestaltungskonzept
Susana Perrottet, Layout

Dominique Hiltbrunner, Verleger

Administration & Verwaltung:
abo@immobiliengeschaeft.ch

WEITERE TITEL:
IMMOBILIEN Business
Schweizer Immobiliengespräche

HAFTUNGSAUSSCHLUSS:
Der redaktionelle Inhalt stellt weder ein Angebot
noch eine Aufforderung zum Abschluss einer
Finanztransaktion dar und entbindet den Leser
nicht von seiner eigenen Beurteilung.

ISSN 1664-5162

FOTOS: PD

ANZEIGE

immobilien**manager**. entscheidend für entscheidender



immobilien**manager**.AWARD 2012 be the best. meet the best.

Innovation ist gefragt. Innovationen werden gesucht: Der **Bewerbungs-Countdown** für den immobilien**manager**.AWARD 2012 hat begonnen. Das Fachmagazin immobilien**manager** sucht erneut die erfolgreichsten Unternehmen, Einzelpersonen, Behörden und Institutionen, die einen Sitz in Deutschland, Österreich oder der Schweiz haben. Eine hochkarätige Fachjury wählt aus dreizehn Kategorien die Finalisten für die Shortlist des Gala-Abends aus. Bei der Preisverleihung **am 23. Februar 2012** werden die Gewinner in der Vulkanhalle in Köln feierlich bekannt gegeben. Informationen zur Bewerbung und Karten für den Gala-Abend erhalten Sie unter **www.award.immobiliengeschaeft.de**

Immobilien Manager Verlag IMV GmbH & Co. KG · Postfach 41 09 49 · 50869 Köln ·
Tel. 0221-5497-155 · Fax 0221-5497-6155 · award@immobiliengeschaeft.de



SCHWEIZER IMMOBILIENGESPRÄCHE

Donnerstag, 25. Aug. 2011, um 17.30 Uhr im Kongresshaus Zürich (Vortragssaal)

Renovation oder Ersatzneubau?

Szenarien bei nicht mehr marktgerechten Immobilien.

Der Schweizer Immobilienbestand altert zusehends und durch Neubauten in städtischem Umfeld kommen Altliegenschaften immer mehr unter Druck. Über 70% dieser Objekte sind in privater Hand und wurden häufig situativ saniert. Da stellt sich die Frage, ob diese „Pflasterlipolitik“ längerfristig richtig ist oder eine Komplettlösung mehr Sinn macht? Eine Massnahme, die zeitlich und finanziell eine grössere Belastung nach sich ziehen kann. Experten erklären, welche Überlegungen gemacht werden müssen, wie für die Entscheidungsfindung und Umsetzung vorzugehen ist und zeigen auf:

- Wann der richtige Zeitpunkt ist, die Zukunft des Objektes zu planen.
- Wie die Vorgehensoptionen mit wenig Aufwand analysiert werden können.
- Wie die verschiedenen Eingriffstiefen gegeneinander abgewogen werden können.
- Wann eine Gesamtsanierung, bzw. ein Ersatzneubau sinnvoll ist.
- Wie die Sanierung im Spannungsfeld von Steuerfolgen, Mietrecht und Förderbeihilfen optimal geplant werden kann.

Moderation: Dr. Markus Schmidiger, MRICS / IFZ, Hochschule Luzern

Referenten:

- Yves Schihin, dipl. Arch. EPFL, Partner, Burkhalter Sumi Architekten
- Rolf Truninger, Geschäftsleiter, Quali Casa AG

Die Teilnahme kostet 75 Franken. Die Teilnehmerzahl ist begrenzt.

Anmeldung unter: www.immobiliengeschaeft.ch oder per Mail an vonmuralt@ibverlag.ch

Die Schweizer Immobiliengespräche finden achtmal im Jahr statt. Namhafte ReferentInnen halten Vorträge, diskutieren auf dem Podium und beantworten Fragen zu aktuellen und spannenden Themen. Anschliessender Apéro mit Networking und Erfahrungsaustausch.

Partner:

MOBIMO
Leidenschaft für Immobilien

priora

**Zürcher
Kantonalbank**

MiBaG

**IMMOBILIEN
BUSINESS**
Das Schweizer Immobilien-Magazin

Online-Partner:

homegate.ch
Das Immobilienportal

Academic Partner:

**HOCHSCHULE
LUZERN**

Media-Partner:

lillotecustom
PHOTOGRAPHIE SOLUTIONS - WWW.TILLATECH.BIZ