



Remi Buchschacher
Herausgeber

INHALT

Editorial..... 1

Weltweite Transaktionsvolumen
in bisher unerreichter Höhe . 2

Last Minute 2

Lebhafte Suche nach den
besten Adressen..... 7

Intershop steigert Gewinn 9

Kalender..... 9

Angebotsmieten sind
deutlich gestiegen 11

Ausgabe von neuen IMMO-
FONDS-Anteilscheinen 12

Last Minute 12

Züblin plant Kapitalerhöhung
mit einem Emissionsvolumen
von 100 Mio. CHF 13

TMW Immobilien Weltfonds
erwirbt Büroneubau in Genf 14

Impressum..... 14

Editorial

„Derivatisierung“ der Investmentprodukte nimmt zu

Im ersten Halbjahr 2006 wurden weltweit Direktinvestitionen in Gewerbeimmobilien in der Höhe von 290 Milliarden USD getätigt, was einem Zuwachs von 30 Prozent entspricht. Das ist eine beeindruckende Zahl. Und sie zeigt auf, dass sich die Immobilienmärkte immer stärker globalisieren. Das ist auch in der Schweiz spürbar. Am 3. Schweizer Immobiliengespräch am 7. September standen internationale Immobilienbeteiligungsprodukte im Zentrum. Was in vielen Ländern Europas gang und gäbe ist, wird über kurz oder lang auch bei uns eine Selbstverständlichkeit darstellen: Das Betrachten der Marktzyklen und deren gewinnbringendes Ausnutzen nämlich. Auch wenn es hier nicht um direkte, sondern um indirekte Anlagen geht. Und eine weitere Entwicklung lässt sich ebenfalls schon heute feststellen: Derivate Investmentprodukte werden auch in der Immobilienwirtschaft vermehrt Einzug halten. Da geht es um strukturierte Produkte, die auf einen Immobilienindex, einen Korb (Basket) von Immobilienaktien beziehungsweise –fonds oder auf Einzelwerte notieren.

Angesichts der derzeitigen tiefen Zinsen stellen Anleger immer wieder die Frage, welchen Effekt steigende Zinssätze auf Immobilien haben. Ein oft gehörtes Argument ist, dass die Immobilienwirtschaft stark zinsabhängig ist – das ist jedoch statistisch nicht belegt. Immobilien sind ein kapitalintensives Geschäft. Steigende Zinsen können sich deshalb einerseits negativ auswirken, da auch die Kapitalkosten steigen. Andererseits sind steigende Zinsen aber auch ein positives Signal für die allgemeine Konjunkturerwicklung. Und dies ist wiederum gut für den Immobiliensektor: Die Firmen suchen vermehrt Büroflächen, die Leerstände sinken und damit werden höhere Mieteinnahmen möglich, die die höheren Zinskosten kurz- bis mittelfristig kompensieren. Für Immobilienfonds sind hingegen steigende Zinsen Gift. Zinserhöhungen spiegeln sich in einem Abbau der Prämie (derzeit notieren die meisten Immobilienfonds mit einer Prämie). Man geht davon aus, dass bei einem Zinsanstieg die Anleger Mittel aus den Immobilienfonds in Obligationen umschichten.

Remi Buchschacher

Weltweite Transaktionsvolumen in bisher unerreichter Höhe

Weltweite Direktanlagen in Gewerbeimmobilien erreichten im ersten Halbjahr 2006 das Rekordvolumen von 290 Milliarden USD. Das geht aus einer neuen Studie von Jones Lang LaSalle hervor. Das Kapital auf den Gewerbeimmobilienmärkten wächst schnell, aber noch rasanter ist seine Globalisierung.

Last Minute

Sicherheit kostet mehr

pd. Die Bewirtschaftungskosten in Schweizer Liegenschaften sind im Vergleich zu den Vorjahren erneut gesunken und betragen neu 61,30 CHF pro Quadratmeter Geschossfläche (2005: 62,90 CHF). Das geht aus der neusten Ausgabe des FM Monitors hervor, einer umfassenden Untersuchung des Facility-Management-Marktes Schweiz. In den letzten fünf Jahren ist vor allem in den Bereichen der Überwachung und Instandhaltung sowie Ver- und Entsorgung eine Kostenreduktion festzustellen, während die Sicherheit einen Anstieg zu verzeichnen hat.

pd. Im ersten Halbjahr 2006 wurden weltweit Direktinvestitionen in Gewerbeimmobilien in Höhe von 290 Mrd. USD* getätigt, was einem Zuwachs von 30 Prozent entspricht. Sowohl die amerikanische, die europäische als auch die asiatisch-pazifische Region verzeichneten dabei bis dato unerreichte hohe Transaktionsvolumina: Amerika blieb mit 44 Prozent der Gesamttransaktionsvolumina (129 Mrd. USD, + 27 % gegenüber H1 2005) das am stärksten fokussierte Investitionsziel. Die asiatisch-pazifische Region zeigte mit einem Plus von 40 Prozent (auf 43 Mrd. USD) das höchste Wachstum, die Direktinvestitionen in Europa bewegten sich auf einem Niveau von 117 Mrd. USD (+ 30 %). Zu diesen Ergebnissen kommt die neueste Studie von Jones Lang LaSalle über das globale Immobilienkapital: *Record Volumes. Record Globalisation*.

Höher als gesamtes Wachstum

Die grenzüberschreitenden Investitionen stiegen von 34 Prozent im ersten Halbjahr 2005 auf 44 Prozent im Vergleichszeitraum des laufenden Jahres und erreichten 128 Mrd. USD.

„Der Gewerbeimmobilienmarkt setzt seine Entwicklung hin zu einer globalen Investmentklasse fort. Am deutlichsten wird die Globalisierung an den inter-regionalen Transaktionen, an denen Player beteiligt sind, die nicht aus der Region stammen, in der die Immobilie sich befindet.“ so Tony Horrell, Leiter der International Capital Group von Jones Lang LaSalle. Während der ersten sechs Monate 2006 machten diese 89 Mrd. USD aus, entsprechend 31 Prozent des Gesamtvolumens (H 1 2005: 24 %). *Inter-regionale Kaufaktivitäten* liegen dabei bei 68 Mrd. USD, *Verkäufe* bei 34 Mrd. USD. Darin enthalten sind Transaktionen (13 Mrd. USD), bei denen beide Player *inter-regional* agierten. „Diese Zahlen zeigen: Das Kapital auf den Gewerbeimmobilienmärkten wächst schnell, aber noch rasanter ist seine Globalisierung“. Obwohl Transparenz, Liquidität und auch die Professionalität der Player in den etablierten Märkten insgesamt höher sind, hat - relativ gesehen - die Globalisierung des Immobilieninvestments auf Schwellenmärkte die grössten Auswirkungen. Dies ist in einigen Ländern Zentraleuropas sowie einigen asiatischen und lateinamerikanischen Märkten zu beobachten, wo *inter-regionale* Investoren den größten Teil des zur Verfügung stehenden erstklassigen Flächenbestands aufkaufen.

*In den Zahlen nicht enthalten sind das mit 30 Mrd. USD bewertete Transaktionsvolumen von US-amerikanischen börsennotierten Gesellschaften, die von der Börse genommen wurden, Projektentwicklungen, die vor Fertigstellung verkauft wurden, 16 Mrd. USD sowie Investments im Wohnsektor, 60 Mrd. USD

Fortsetzung

Weltweite Transaktionsvolumen in ...

Amerika blieb das am stärksten fokussierte Investitionsziel.

Trotz steigender Zinsen, steigender Energiekosten, abnehmender Konsumausgaben und wachsender internationaler politischer Spannungen schreitet die Globalisierung unbeeindruckt weiter voran. Eine unglaubliche Kapitalmenge zielt auf den Immobiliensektor. „Das Verhältnis von Nachfrage zu Angebot liegt bei 3:1, theoretisch konkurrieren also 3 USD Nachfrage um 1 USD Anlagepotenzial“, so Horrell.

Rekordjahr 2006

Der erwartete Alterungsprozess der Bevölkerung in den Industriestaaten zeigt bereits jetzt Auswirkungen. Weltweit verzeichnen Fondsmanager Kapitalzuflüsse in entsprechende Fonds in Rekordhöhe. Viele dieser Fonds erwirtschaften attraktive und stabile Erträge und es ist ein signifikanter Umschichtungsprozess der Investment-Portfolios zugunsten der Assetklasse Immobilie zu beobachten. „Für 2006 sind die Weichen auf ein erneutes Rekordjahr für das gewerbliche direkte Immobilien-Investment gestellt. Wir gehen davon aus, dass die weltweiten Transaktionen die 600 Mrd. USD-Marke erreichen werden“, so Tony Horrell.

Globalisierung schreitet voran – Märkte und Player

Über 85 Prozent der gesamten *inter-regionalen* Käufe flossen in fünf Märkte: die USA (38 %, entsprechend 25 Mrd. USD), Deutschland, (19 %, entsprechend 13 Mrd. USD), Grossbritannien (14 %, entsprechend 10



Fortsetzung

Weltweite Transaktionsvolumen in ...

Mrd. USD), Frankreich (8 %, entsprechend 6 Mrd. USD) und Japan (5 %, entsprechend 4 Mrd. USD). Der Anteil inter-regionaler Investitionen in den USA und Deutschland ist dabei seit 2005 erheblich gestiegen. Und eine weitere auffällige Entwicklung: Deutschland hat Grossbritannien als favorisiertes europäisches Ziel *inter-regionalen* Investments im ersten Halbjahr 2006 abgelöst.

Wie schon 2005 dominierten die global finanzierten Fonds in Europa die *inter-regionalen* Kapitalströme mit Investitionen von 22,3 Mrd. USD, ein Drittel der von allen Playern getätigten *inter-regionalen* Käufe (68 Mrd. USD). Auch weltweit zeigten die global finanzierten Fonds ein hohes Investitionsvolumen: mit 39 Mrd. USD lagen sie nur 10 Prozent unter dem gesamten, in die asiatisch-pazifische Region geflossenen Transaktionsvolumen. „In Deutschland waren die global finanzierten Fonds auf der Käuferseite für über 40 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens im ersten Halbjahr 2006 verantwortlich (nicht berücksichtigt der Erwerb von Wohnimmobilienportfolios). Über 6 Mrd. USD flossen dabei in Retailobjekte, 3 Mrd. USD in Bürogebäude. In UK waren es 5 Mrd. USD und Frankreich 2 Mrd. USD“, so Marcus Lemli, Leiter Capital Markets Deutschland.

Auch auf dem amerikanischen Kontinent (vor allem in den USA mit 13 Mrd. USD) und in Asien (vor allem in Japan mit 3 Mrd. USD) verstärkten die global finanzierten Fonds ihre Investmentaktivitäten.

Neben den global finanzierten Fonds waren es insbesondere Gelder von US-amerikanischen Investoren (über 10 Mrd. USD), sowie Investoren aus dem Nahen Osten (fast 6 Mrd. USD) und Australien (5 Mrd. USD), die in gewerbliche Immobilienkäufe flossen. Insgesamt kamen diese vier Anlegergruppen auf ein ausserhalb ihres Landes investiertes Kapital von 58 Mrd. USD. Während US-Investoren ihr Interesse an Immobilien-Investitionen in Europa (7,4 Mrd. USD) und Asien (2,4 Mrd. USD) verstärkten, erwiesen sich auch Investoren aus dem Nahen Osten als bedeutende Quelle *inter-regionalen* Kapitals in Europa (2 Mrd. USD) und auf dem amerikanischen Kontinent (4,1 Mrd. USD). Auch Fonds aus dem asiatisch-pazifischen Raum (hauptsächlich aus Australien) tätigten grosse Investitionen (5,4 Mrd. USD) auf dem amerikanischen Kontinent.

Anzeige

KomfortSchutz mit System
www.komfort-rollladen.chCH-3422 Kirchberg
Fon 034 447 55 55

Fortsetzung

Weltweite Transaktionsvolumen in ...

Begriffserläuterungen

1. Grenzüberschreitende Transaktionen sind Aktivitäten, bei denen Käufer, Verkäufer oder beide von ausserhalb des Landes stammen, wo die Immobilie steht. Grenzüberschreitende Aktivitäten werden klassifiziert als inter-regional, wenn entweder einer von beiden oder beide, Käufer und Verkäufer, von ausserhalb der Region stammen, in der die Immobilie steht oder als intra-regional (wenn beide, Käufer und Verkäufer aus der Region kommen, in dem die Immobilie steht).

2. Unter „global finanzierte Fonds“ fallen alle Investmentfonds, deren Kapital aus vielen Ländern stammt, also nicht einem einzigen Land zuzuordnen ist, auch wenn der Fondsinitiator des Fonds möglicherweise in einem bestimmten Land ansässig ist.

3. Das Transaktionsvolumen beinhaltet nicht den Wohnsektor, so dass in die genannten Zahlen nur der Bereich der Gewerbeimmobilien eingeflossen ist, die gängige Assetklasse bei inter-regionalen Anlegern.

4. Verwendeter Wechselkurs: € 1 = US\$ 1,23 (durchschnittlicher Tageswert im ersten Halbjahr 2006)

Leicht zurückgegangen ist der Anteil der Bürogebäude an allen inter-regionalen Käufen: Nach 52 Prozent im ersten Halbjahr 2005 lag er im Vergleichszeitraum 2006 bei 48 Prozent, entsprechend 33 Mrd. USD. Investitionen in Hotels haben sich auf 16 Mrd. USD erhöht (23 % des *inter-regionalen* Geschäfts, im Vergleich zu 20% im Vorjahr). Sehr grosse Hotel-Portfolios in den USA und Europa wurden von *inter-regionalen* Investoren aufgekauft.

Regionale Entwicklungen:

- **Der amerikanische Kontinent** – Direktanlagen in gewerbliche Immobilien beliefen sich auf dem amerikanischen Kontinent im ersten Halbjahr 2006 auf 129 Mrd. USD, ein Plus im Einjahresvergleich von 27 Prozent. Grenzüberschreitende Investitionen betragen dabei 27 Prozent der Gesamtinvestitionen (rund 35 Mrd. USD) (H1 2005: 16 %), inter-regionales Investment stieg von 15 % auf 26 %. Auch in den USA und Kanada wird der Immobilienmarkt immer globaler. Vor allem nicht-börsennotierte Fonds und global tätige Asset Manager waren aktiv.

96 Prozent des Transaktionsvolumens in dieser Region wurden in den USA getätigt. Weitere Ziele waren Kanada sowie Mexiko und Brasilien, die beide im grenzüberschreitenden Bereich sehr schnell wachsen.

Global finanzierte Fonds lösten in Nordamerika deutsche Investoren als grösste Quelle für grenzüberschreitendes Kapital ab. Sie kauften Hotel-Portfolios im Wert von über 9,5 Mrd. USD, tätigten darüber hinaus beträchtliche Büro- und Industrieimmobiliengeschäfte. Investoren aus dem Nahen Osten treten weiter vermehrt auf den US-Märkten auf.

- **Europa** – Das Direktanlagevolumen in Europa betrug im ersten Halbjahr 2006 117 Mrd. USD, ein Zuwachs im Einjahresvergleich von 30 Prozent. Drei Märkte allein machten 70 Prozent der europäischen Aktivitäten aus: Grossbritannien (mit 35 % des europäischen Transaktionsvolumens), Deutschland (20 %) und Frankreich (15 %). Wie bereits in 2005 prognostiziert erlebte Deutschland ein besonders beeindruckendes erstes Halbjahr. Die Aktivitäten erreichten in den ersten sechs Monaten beinahe dasselbe Niveau wie im Gesamtjahr 2005 (rund 23 Mrd. USD).

Auch die Volumina in Frankreich, Finnland, Irland und Russland haben sich im Einjahresvergleich mehr als verdoppelt. UK blieb der beliebteste Investitionsmarkt mit über 40 Mrd. USD.

Grenzüberschreitende Investitionen erreichten 68 Prozent (rund 80 Mrd. USD) der Gesamtinvestitionen (H1 2005: 57 %), steigend in allen bedeutenden Märkten mit Ausnahme von Irland und Italien. Deutsche Investoren fuhren ihre grenzüberschreitenden Kaufaktivitäten in Europa um über 30 Prozent zurück.

Das inter-regionale Investment erreichte mit einem Anteil von 39 Prozent ein Transaktionsvolumen von 47 Mrd. USD. Mit Ausnahme von Irland, Italien und der Niederlande sind bei über einem Viertel der

Fortsetzung

Weltweite Transaktionsvolumen in ...

Investments in den bedeutenden europäischen Märkten Käufer und Verkäufer von ausserhalb der Region. Über 80 Prozent der *inter-regionalen* Transaktionen in Europa bezogen sich auf eine Immobilie, die in UK, Deutschland und Frankreich steht. In Deutschland machte das *inter-regionale* Transaktionsvolumen etwas mehr als 12 Mrd. USD aus, ca. eine Vervierfachung gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres.

- **Asien** – Direktanlagen in der asiatisch-pazifischen Region erreichten im ersten Halbjahr 2006 insgesamt 43 Mrd. USD (+ 40 % gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres). Auf Japan entfielen in den ersten sechs Monaten 51 Prozent der gesamten Transaktionsvolumina in der Region Asien-Pazifik. Der Inselstaat erlebte ein herausragendes erstes Halbjahr mit einem Transaktionsvolumen, das nahezu an das Ergebnis des gesamten Vorjahres herankam. Sowohl inländische als auch grenzüberschreitende Investoren waren stark aktiv aufgrund anhaltenden Wirtschaftswachstums, niedriger Zinsen und dem Ende der deflationären Entwicklung bei Immobilienpreisen. Weitere 40 Prozent der Direktanlagen im asiatisch-pazifischen Raum verteilten sich auf Australien (12 %), China (11 %), Hongkong (10 %) und Singapur (7 %).

Die *grenzüberschreitenden* Investitionen in Asien-Pazifik stiegen von 8,7 Mrd. USD (H 1 2005) deutlich auf knapp 13 Mrd. (29 % der Gesamtinvestitionen). Dabei zeigten alle bedeutenden Märkte bis auf Australien einen Zuwachs, wo Produktknappheit und starke lokale Nachfrage ausländische Investoren verdrängten. Grenzüberschreitende Investoren sind mittlerweile an über 25 Prozent des Transaktionsvolumens in Asien-Pazifik beteiligt.

Europäische Investoren halten sich noch weitgehend von einem Engagement im asiatisch-pazifischen Raum zurück.

Inter-regionale Investitionen kamen auf ein Volumen von 8 Mrd. USD und dominierten die grenzüberschreitenden Aktivitäten. Über 4 Mrd. USD gelangten nach Japan, Kapital, das von ausserhalb der Region stammte. Bedeutende Investments wurden durch inter-regional tätige Fonds in China und Hongkong vorgenommen. ■

Jones Lang Lasalle

Schweizer
Immobilien **Gespräche**

Das vierte und letzte Immobiliengespräch in diesem Jahr findet am 16. November statt und widmet sich dem Thema:

Facility Management - mehr als nur ein Begriff?

Der Anlass beginnt um 18.45 Uhr im Restaurant Au Premier im Zürcher Hauptbahnhof.

Die Teilnahme ist kostenlos. Da die Platzzahl beschränkt ist empfehlen wir Ihnen eine frühzeitige Anmeldung unter www.immorunde.ch

Weitere Informationen folgen in Kürze.



Lebhafte Suche nach den besten Adressen

Die Aktien von Betreibern grossflächiger Einzelhandelsstandorte „auf der grünen Wiese“ sowie Super- und Hypermärkte sind weiterhin interessant. Die Märkte in Zentral-europa, Skandinavien und Deutschland sind europaweit am viel versprechendsten, während die südeuropäischen Märkte wohl überbewertet sind.

Die europäischen Einzelhandelsmärkte haben in jüngerer Zeit einen deutlichen Aufschwung erlebt. Parallel zur Belebung des BIP-Wachstums haben sich auch Einzelhandelsumsätze und Konsumausgaben erholt. Das Baltikum und Skandinavien verzeichnen derzeit die kräftigsten Zuwächse bei den Einzelhandelszahlen, während Portugal, Luxemburg und Belgien die schwächsten Wachstumszahlen aufweisen. Steigende Zinsen könnten den privaten Konsum jedoch dämpfen, wenn das verfügbare Einkommen der Haushalte durch höhere Hypotheken- und Schuldentilgungen geschmälert wird. Aber trotzdem sollten die für die Eurozone erwarteten Zinserhöhungen die privaten Haushalte nicht übermässig belasten. Die Ausnahme ist Spanien, wo zahlreiche Haushalte bereits stark verschuldet sind und damit empfindlicher auf künftige Zinsanhebungen reagieren.

Nachfrage ist lebhaft

Da international tätige Einzelhändler ihr Geschäft zunehmend auf neue Gebiete ausweiten und ihren Marktanteil steigern, ist die Nachfrage nach Mietflächen im Einzelhandel ausgesprochen lebhaft. Dabei konzentriert sich die Nachfrage nach Einzelhandelsfläche auf die besten Lagen in Hauptgeschäftsstrassen, grossflächige Einzelhandelsstandorte und Einkaufszentren. Auf vielen Märkten sind die Randgebiete erstklassiger Lagen sowie sekundäre Standorte jedoch infolge der rückläufigen Nachfrage erheblich unter Druck geraten und weisen hohe Leerstandsdaten auf. Auf den reifenden und expandierenden Märkten Süd- und Zentraleuropas ist der Marktkonsolidierungsprozess unter den grossen Filialketten der wichtigste Leistungsfaktor.

Fortsetzung

**Lebhafte Suche nach
den besten Adressen**

In ganz Europa werden derzeit neue Einzelhandelskonzepte ausgearbeitet, wobei sich diese Entwicklungen insbesondere auf die iberische Halbinsel, Zentraleuropa, Italien und Schweden konzentrieren. Viele dieser Märkte können diesen Trend derzeit noch auffangen, da sie bisher noch nicht ausreichend mit modernen Gütern versorgt sind. Es besteht jedoch bereits die Gefahr einer Überversorgung in den Grossstädten Spaniens, Portugals, Polens und Ungarns. Zweitrangige Städte, die mit modernen Waren noch unterversorgt sind, bieten die besten Investmentgelegenheiten auf diesen Märkten.

Verengung der Renditen

An allen wichtigen Standorten der verschiedenen Untersektoren des Einzelhandelsmarktes hat die Konzentration von Anlagekapital zu einer Verengung der Renditen geführt. Die Renditen werden sich wohl auf den meisten Märkten über die nächsten zwölf Monate noch weiter verengen, wenn auch langsamer als zuvor. Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass sich die Spanne zwischen den Renditen erstklassiger Einzelhandelsmietflächen und langfristiger Staatsanleihen verringert und einige Märkte bereits überbewertet sind. Vor allem das Londoner West End und Dublin könnten 2007/08 eine leichte Verschiebung der Renditekurve erleben, da beste Lagen bereits jetzt eine negative Risikoprämie gegenüber Anleihen verzeichnen.

Stockholm ist in der Bewertungsmatrix für Einzelhandelsstädte von AXA Investment Managers erstmals in der Top-Position vertreten. Zu den wichtigsten Triebkräften zählen die ausserordentlich positiven Prognosen der weiteren Mietentwicklung, attraktive Preisniveaus und ein hohes Mass an Liquidität und Transparenz. Wien und Lissabon bilden die Schlusslichter der Bewertungsskala. Dies liegt vor allem an den unterdurchschnittlichen Liquiditätsniveaus und den schwachen Konjunktur- und Konsumprognosen.

Athen ist der erfolgreichste Aufsteiger im diesjährigen Ranking, während Paris den deutlichsten Abstieg verbuchte. Die französische Hauptstadt rutschte in diesem Jahr von Platz 1 auf den zwölften Platz. ■

AXA Investment Managers

Anzeige

Finanzblog*Weiter denken ist unser Beruf*www.finanzblog.kaywa.com

Intershop steigert Gewinn

Der Reingewinn der Intershop-Gruppe im ersten Semester 2006 stieg auf CHF 25,2 Mio. (Vorjahr: CHF 15,3 Mio.) respektive CHF 11,98 pro Aktie. Ohne den Gewinn aus einzustellenden Bereichen beträgt der Reingewinn CHF 18,9 Mio. (plus 28 Prozent gegenüber Vorjahr) respektive CHF 8,99 pro Aktie. Das teilt das Unternehmen in der Halbjahresbilanz mit.

Kalender

September bis November

Termine zum Vormerken

27.09.2006 bis 29.09.2006

MIPIM Asia

Convention and Exhibition Centre
Hongkong

www.mipimasia.com

05.10.2006 bis 08.10.2006

Bauen & Wohnen

Messegelände Luzern

www.fachmessen.ch

bis 19.10.2006

Architekturbiennele

Corderie Venedig

www.labiennale.org

23.10.2006 bis 25.10.2006

Expo Real

Messegelände München

www.expo-real.de

16.11.2006

4. Schweizer Immobiliengespräch

Restaurant Au Premier, Zürich

www.immorunde.ch

27. und 28.11.2006

7. Immobilienkongress IIR

Zürich

www.iir.de/schweiz

pd. Das Eigenkapital der Intershop am 30.06.2006 betrug - nach Auszahlung der Dividende von CHF 42 Mio. - CHF 448 Mio. (31.12.2005: CHF 470 Mio.) respektive CHF 213,31 (CHF 224,04) pro Aktie. Die Eigenkapitalquote erreicht 40 Prozent. Die Renditeimmobilien wurden leicht um CHF 3 Mio. aufgewertet. Die Brutto-Objektrendite konnte auf 6,6 Prozent (Vorjahresperiode: 6,3%) und die Netto-Objektrendite auf 5,2 Prozent (5,0%) gesteigert werden.

Der Börsenkurs der Intershop-Aktie lag Ende Juni 2006 bei CHF 259,00. Die Aktie erzielte im ersten Halbjahr 2006 eine Gesamtperformance von 16,2 Prozent. Der Reingewinn liegt CHF 9,9 Mio. über der Vorjahresperiode. Darin enthalten ist allerdings ein ausserordentlicher, eigenkapitalneutraler Ertrag von CHF 6,3 Mio. Auf Grund der Rückführung des Kapitals aus den USA wurden die historischen kumulierten Fremdwährungsdifferenzen, welche in der Vergangenheit erfolgsneutral im Eigenkapital verrechnet worden sind, über die Erfolgsrechnung ausgebucht. Auch ohne diese ausserordentliche Position erhöhte sich der Gewinn im Vorjahresvergleich deutlich um CHF 4,2 Mio.

Der Liegenschaftsertrag wurde, nach Abzug aller Liegenschaftskosten, auf CHF 29,5 Mio. gesteigert (Vorjahr: CHF 28,7 Mio.), obwohl der Verkauf des Einkaufszentrums in Montreux zu einem Wegfall von jährlichen Mieterträgen von rund CHF 4 Mio. führte. Zu dieser Entwicklung trugen der Abbau von Leerständen, die Reduktion des Liegenschaftsaufwands sowie der Kauf von Liegenschaften bei.

Kauf von weiteren Immobilien

Im ersten Semester wurden drei Objekte in Cham, Baden und Zürich zu einem Gesamtkaufpreis von rund CHF 35 Mio. erworben. Auf Grund laufender Kaufverhandlungen geht Intershop im zweiten Semester vom Erwerb weiterer Immobilien aus. Die Leerstandsquote wurde auf 17,6 Prozent reduziert, obwohl die neu erworbenen Liegenschaften über substantielle Leerstände verfügen und die verkauften Liegenschaften praktisch voll vermietet waren. Zum Vermietungserfolg haben auch Investitionen im Umfang von CHF 11 Mio. beigetragen.

Fortsetzung

Intershop steigert Gewinn

Mit Verkäufen erzielte Intershop im ersten Halbjahr einen Gewinn von CHF 3,6 Mio. Weitgehend abgeschlossen ist der Verkauf der Eigentumswohnungen im „Puls 5“. Gut verläuft der Verkauf der 61 Eigentumswohnungen in der Überbauung „edeneins“ in Zürich, die voraussichtlich Ende 2007 fertig gestellt sein wird. Der Marktwert der Renditeliegenschaften erhöhte sich um CHF 3 Mio. resp. 0,3 Prozent. Der Diskontierungssatz blieb gegenüber der Bewertung per 31.12.05 bei allen Liegenschaften unverändert. ■

INTERSHOP-GRUPPE

Die wichtigsten konsolidierten Kennzahlen per 30.06.2006 mit Vorjahresvergleich

		2006	2005 ¹⁾
FINANZEN			
Nettoliegenschaftsertrag	Mio. CHF	29,5	28,7
Bewertungsveränderungen Renditeliegenschaften	Mio. CHF	3,0	-1,1
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	Mio. CHF	3,6	2,6
Betriebsergebnis	Mio. CHF	32,3	27,5
Unternehmensergebnis vor Steuern und einzustellende Bereiche	Mio. CHF	23,7	18,1
Reingewinn fortzuführende Bereiche	Mio. CHF	18,9	14,7
Reingewinn	Mio. CHF	25,2	15,3
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	Mio. CHF	9,8	13,4
Investitionen in Sachanlagevermögen	Mio. CHF	46,2	18,8
Bilanzsumme ²⁾	Mio. CHF	1'120,6	1'166,9
Immobilien ²⁾	Mio. CHF	1'093,3	1'119,0
Darlehen und Hypotheken ²⁾	Mio. CHF	538,5	559,9
Eigenkapital ²⁾	Mio. CHF	448,0	470,5
Eigenkapitalrendite ³⁾		10,7%	7,0%
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung ^{3) 8)}		9,8%	7,3%

PORTFOLIO

Anzahl Renditeliegenschaften ²⁾		64	64
Anzahl Entwicklungsliegenschaften ²⁾		6	4
Vermietbare Fläche ^{2) 4)}	in m ²	534'842	538'807
Brutto-Objektrendite ^{5) 7)}		6,6%	6,3%
Netto-Objektrendite ^{6) 7)}		5,2%	5,0%
Leerstandsquote ^{2) 7)}		17,6%	18,0%

PERSONAL

Anzahl Mitarbeiter/-innen ²⁾		44	30
-----------------------------------------	--	----	----

AKTIE

Reingewinn pro Aktie	CHF	11.98	7.30
Reingewinn fortzuführende Bereiche pro Aktie	CHF	8.99	7.01
Reingewinn pro Aktie exkl. Neubewertung ⁸⁾	CHF	11.01	7.64
Eigenkapital pro Aktie (NAV) ²⁾	CHF	213.31	224.04
Börsenkurs am Bilanzstichtag ²⁾	CHF	259.00	240.00

1) Vorjahr auf Grund erstmaliger Anwendung von IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“ angepasst (restated)

2) Angaben per 30.06.2006 und 31.12.2005

3) Bezogen auf das Eigenkapital am Jahresbeginn

4) Exklusive Neubau- und Umbauprojekte

5) Effektiver Bruttomiettertrag im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag (annualisiert)

6) Effektiver Bruttomiettertrag abzüglich aller direkt zuordenbaren Liegenschaftsaufwendungen (exkl. Zinsen) im Verhältnis zum Marktwert am Bilanzstichtag (annualisiert)

7) Angaben beziehen sich auf Renditeliegenschaften am Bilanzstichtag

8) Ohne Berücksichtigung von Bewertungsveränderungen und der sich daraus ergebenden latenten Steuern

Angebotsmieten sind deutlich gestiegen

Die Angebotsmieten in der Schweiz haben im August um 0,5 Prozent zugenommen. Somit hält der seit April 2006 andauernde Trend zu höheren Mietpreisen weiter an. Gegenüber August des Vorjahres beträgt der Zuwachs plus 2,2 Prozent. Die Tendenz zu höheren Angebotsmieten zeigt sich in allen betrachteten Regionen, unabhängig von Grösse und Alter der Wohnungen.



Die Angebotsmieten für Neuwohnungen stiegen im August um 0,8 Prozent.

Anstieg in Basel am geringsten

Der Zuwachs der Angebotsmieten ist in der Region Basel im Berichtsmontat mit plus 0,1 Prozent schwächer ausgefallen als in den Regionen Zürich und Bern, wo der Anstieg jeweils plus 0,5 Prozent betrug. In-ert Jahresfrist haben die Angebotsmieten in Bern um plus 3,1 Prozent zugelegt, in Zürich um plus 1,6 Prozent und in Basel um plus 0,9 Prozent.

Die Angebotsmieten der Neuwohnungen (bis und mit 7 Jahre) stiegen im August mit 0,8 Prozent (Indexstand: 105,3 Punkte) etwas stärker als der schweizerische Durchschnitt. Die Angebotsmieten der alten Wohnungen legten um 0,4 Prozent zu (Indexstand: 106,3 Punkte). Die Differenz der Mietpreisentwicklung von Neu- und Altbauwohnungen hat sich damit etwas verringert. Bei den grossen Wohnungen war ein Anstieg von 0,4 Prozent (Indexstand: 106,6 Punkte) zu beobachten, während der Index der kleinen Wohnungen mit 0,6 Prozent etwas stärker zulegte und aktuell bei 105,9 Punkten liegt. ■

pd. Seit April 06 dieses Jahres lässt sich eine Erhöhung der Angebotsmieten in der Schweiz beobachten. Im August sind sie um zusätzliche plus 0,5 Prozent auf einen Höchststand von 105,8 Indexpunkten geklettert. Dieser Trend hat sich im Berichtsmontat im Vergleich zu den Vormonaten weiter verstärkt. Zu diesem Ergebnis kommt der homegate.ch-Angebotsmietindex, der vom Immobilienportal homegate.ch in Zusammenarbeit mit der Zürcher Kantonalbank (ZKB) erhoben wird und die monatliche, qualitätsbereinigte Veränderung der Mietpreise für neue und wieder zu vermietende Wohnungen misst.

Ausgabe von neuen IMMOFONDS-Anteilscheinen

Der börsenkotierte Immobilienfonds IMMOFONDS gibt neue Anteilscheine ab. Dadurch sollen dem Fonds insgesamt 65 Millionen CHF zufließen. Der Bezugspreis beträgt 290 CHF je Anteil.

Last Minute

Neuer Fonds ohne Agio

pd. Aufgrund der grossen Nachfrage weisen die Bewertungen der in der Schweiz bestehenden Immobilienfonds zurzeit meist hohe Prämien von über 20 Prozent zum Substanzwert auf und werden damit immer anfälliger auf Kurskorrekturen. Mit dem Bonhôte-Immobilier (Valor 2 672 561) wird nun ein neuer, steueroptimierter Immobilienfonds emittiert, der kein Agio aufweist. Das Liegenschaftsportfeuille setzt sich hauptsächlich aus Wohnliegenschaften zusammen und ist regional auf die Kantone Waadt, Neuenburg und Genf konzentriert.

pd. Der Verwaltungsrat der AG für Fondsverwaltung hat beschlossen, in der Zeit vom 19. September bis 27. September 2006 insgesamt 230'215 neue Anteilscheine des börsenkotierten Immobilienfonds IMMOFONDS zur Zeichnung aufzulegen.

Bezugsberechtigt sind alle bisherigen Inhaber von IMMOFONDS-Zertifikaten, denen die neuen Anteilscheine im Verhältnis 10:1 zum Preis von CHF 290.00 netto angeboten werden. Das Bezugsrecht kann durch die Einreichung des Coupons Nr. 15 ausgeübt werden. Die Liberierung erfolgt per 10. Oktober 2006. Die neuen Anteilscheine sind rückwirkend ab 1. Juli 2006 voll dividendenberechtigt. Die Ausschüttung erfolgt erstmals Mitte September 2007 mit Coupon Nr. 16. Im Kaufpreis ist der aufgelaufene Ertrag von CHF 3.75 vom 1. Juli bis 10. Oktober 2006 bereits eingeschlossen.

Stärkung von Substanz und Ertragskraft

Mit der Emission fließen dem IMMOFONDS rund CHF 65 Mio. zu. Die zusätzlichen Mittel würden genutzt, um vom günstigen Umfeld auf dem Schweizer Immobilienmarkt zu profitieren und den Bedürfnissen des Marktes entsprechend zu investieren, teilt die Fondsleitung mit. Die Anlagepolitik des IMMOFONDS sei auf hohe Qualität, gute Lagen und marktkonforme Mietzinserträge ausgerichtet. Mit dem Emissionserlös werden neben Investitionen in neue Projekte an guten Lagen auch die Mieterträge durch Sanierung der Bausubstanz langfristig gesichert und die tiefe hypothekarische Belastung beibehalten. Mit diesen Massnahmen werde das Portfolio des IMMOFONDS qualitativ optimiert, die Substanz und Ertragskraft nachhaltig gestärkt und die Voraussetzungen für weiterhin attraktive Renditen bei tiefem Risiko geschaffen.

Die geplante Emission erfolgt mit Bezugsrecht. Dadurch werde das Fondsvermögen der bisherigen Anteilscheininhaber nicht verwässert. Käufe und Verkäufe der Bezugsrechte werden zu einem Einheitspreis abgerechnet. Neue Interessenten hätten jederzeit die Möglichkeit, die kotierten IMMOFONDS-Anteilscheine an der SWX Swiss Exchange zum Tageskurs oder während der Zeichnungsfrist durch den Kauf von Bezugsrechten zu erwerben.

Die Anlagerendite der IMMOFONDS-Anteilscheine lag im letzten Geschäftsjahr – gemessen am Inventarwert des Vorjahres – bei 4,87 Prozent. Pro Anteil wurde eine Dividende von 13.50 CHF ausgeschüttet.

Züblin plant Kapitalerhöhung mit einem Emissionsvolumen von 100 Mio. CHF

Die Züblin Immobilien Holding AG beabsichtigt, eine Kapitalerhöhung mit Bezugsrechtsangebot mit einem Emissionsvolumen von rund 100 Millionen CHF durchzuführen. Der Erlös dient unter anderem dem weiteren Ausbau des Immobilienportfolios. Die beiden Grossaktionäre, Westblaak Ventures B.V. / Forum Partners und Lamesa Holding S.A., werden an der Kapitalerhöhung partizipieren. Mit der Durchführung der Transaktion wurde die Bank Sal. Oppenheim jr. & Cie. (Schweiz) AG beauftragt.



Das Gebäude an der Talstrasse in Zürich befindet sich im Züblin-Portfolio.

pd. Die Kapitalerhöhung soll mittels eines Bezugsrechtsangebots an die bisherigen Aktionäre durchgeführt werden. Drei bisherige Aktien werden voraussichtlich zum Bezug einer neuen Aktie berechtigen. Aktien, welche nicht im Rahmen des Bezugsrechtsangebots bezogen werden, sollen auf einer Best-Efforts-Basis zu Marktkonditionen mit einer öffentlichen Platzierung in der Schweiz und Privatplatzierungen bei institutionellen Investoren im Ausland (mit Ausnahme insbesondere der USA) zum Kauf angeboten werden.

Die beiden Grossaktionäre, Westblaak Ventures B.V. / Forum Partners und Lamesa

Holding S.A., haben sich verpflichtet, an der Kapitalerhöhung im Umfang ihrer aktuellen Beteiligung zu partizipieren. Züblin beabsichtigt, den aus dem Angebot erzielten Nettoerlös für den weiteren Ausbau des Immobilienportfolios sowie für allgemeine Gesellschaftszwecke zu verwenden. Mit der Durchführung der Transaktion hat Züblin die Bank Sal. Oppenheim jr. & Cie. (Schweiz) AG als federführende Bank beauftragt.

Voraussichtlicher Zeitplan

- 21.09.2006, nach Börsenschluss Festsetzung des Bezugspreises und –verhältnisses
- 25.09.2006, nach Börsenschluss Stichtag für die Zuteilung der Bezugsrechte
- 26.09. bis 02.10.2006 Bezugsrechtshandel an der SWX Swiss Exchange
- 03.10.2006 Ende der Bezugsfrist (12.00 Uhr MESZ)
- 05.10.2006 Kotierung und 1. Handelstag der neuen Aktien
- 06.10.2006 Zahlung und Lieferung der neuen Aktien

Aktien der Züblin Immobilien Holding AG werden ausserhalb der Schweiz nicht öffentlich zum Kauf angeboten. ■

IMPRESSUM

Herausgeber:
Schweizer Immobilien-
gespräche GmbH,
Schwyz

Onlinedienst:
www.immorunde.ch

Redaktion:
Schweizer Immobilienbrief
Remi Buchschacher
Bahnhofstrasse 74
4900 Langenthal
redaktion@immorunde.ch

Bilder:
Seite 13: Züblin Immobilien
Holding AG

Erscheinungsweise:
zweiwöchentlich

Anzeigenverkauf:
anzeigen@immorunde.ch

TMW Immobilien Weltfonds erwirbt Büroneubau in Genf

Die Züblin Immobilien Holding AG beabsichtigt, eine Kapitalerhöhung mit Bezugsrechtsangebot mit einem Emissionsvolumen von rund 100 Millionen CHF durchzuführen. Der Erlös dient unter anderem dem weiteren Ausbau des Immobilienportfolios. Die beiden Grossaktionäre, Westblaak Ventures B.V. / Forum Partners und Lamesa Holding S.A., werden an der Kapitalerhöhung partizipieren. Mit der Durchführung der Transaktion wurde die Bank Sal. Oppenheim jr. & Cie. (Schweiz) AG beauftragt.

pd. Die TMW Pramerica Property Investment GmbH hat für ihren offenen Publikumsfonds TMW Immobilien Weltfonds den Büroneubau „Centre Azur“ mit ca. 17.000qm Nutzfläche und über 200 PKW Stellplätzen im Genfer Stadtbezirk Servette – Petit Saconnex direkt von dem Projektentwickler erworben. Das in Laufnähe zur UNO gelegene Bürogebäude ist zu über 75 Prozent an den Ministerrat der Europäischen Union und die Stadt Genf langfristig vermietet. Das Investitionsvolumen betrug ca. 135 Millionen CHF.

„Die Nachfrage nach erstklassigen Investitionsobjekten in der Schweiz ist traditionell sehr gross, trifft aber auf ein relativ begrenztes Angebot. Wir freuen uns deshalb sehr, dass wir diese attraktive und moderne Büroimmobilien für unseren Fonds erwerben konnten“, so Sebastian H. Lohmer, für das Portfoliomanagement verantwortlicher Geschäftsführer der TMW Pramerica Property Investment GmbH.

„Die turnusmässig erfolgenden Nachbewertungen der Immobilien des Fonds haben die Wertentwicklung im August auf rund 5,0 Prozent ansteigen lassen. Seit Auflage des Fonds Anfang Juni 2005 beträgt sie ca. 6,5 Prozent“, so Lohmer weiter. „Für die kommenden Monate steht bei uns die Akquisition weiterer Objekte in Nordamerika und Asien im Vordergrund.“

Der TMW Immobilien Weltfonds investiert global und erwirbt Immobilien in Europa, Nordamerika, Asien und Lateinamerika. Die Kapitalanlagegesellschaft TMW Pramerica Property Investment GmbH ist eine 100prozentige Tochtergesellschaft der Pramerica Real Estate Investors (Europe) AG. Pramerica Real Estate Investors ist die Immobiliertochter des Finanz- und Versicherungskonzern Prudential Financial, Inc., USA (PFI)*. Dieser zählt zu den grössten Immobilien Investment Managern der Welt. Pramerica legt Immobilienfonds für überwiegend institutionelle Kunden auf und verwaltet derzeit ein Immobilienvermögen von ca. 17 Mrd. Euro netto (Stand: 30.06.2006). ■

* Prudential Financial, Inc. USA (PFI) gehört nicht zum Unternehmensverbund Prudential plc., der seinen Hauptsitz in Grossbritannien hat.