

Schweizer Immobilien Brief

das e-Magazin der Schweizer-ImmobilienGespräche
Ausgabe 19 / Dezember 2006

INHALT

Editorial	1
Vom Nutzen des gemischten Portfolios.....	2
Last Minute.....	3
Deutliche Zunahme der Wohnbautätigkeit	5
Last Minute.....	5
Das Ziel heisst „best in class“	7
Kalender	8
In Indien werden Einkaufszentren gebraucht.....	9
Kantonalbanken lancieren gemeinsamen Immobilienmarkt	9
Last Minute.....	9
Bern lässt nach, Basel holt auf.....	10
Impressum	10

unsere Sponsoren



Editorial

Ein erfolgreiches Jahr für die Immobilienwirtschaft



Remi Buchschacher
Redaktionsleiter

Das Jahr 2006 war aus der Sicht der Immobilienwirtschaft ein sehr erfolgreiches. Die Marktberichte wiesen durchwegs auf Aufwärtstrends hin, und zwar sowohl in Bezug auf die Mietpreise, wie auch bei der Wohnbautätigkeit. Das ist erfreulich und deutet auf eine Verfestigung des konjunkturellen Umfeldes in der Schweiz hin. Doch es gibt auch Verlierer: Die Renditen kommen immer stärker unter Druck. Die Nachfrage nach guten Immobilien hat in diesem Jahr nochmals stark zugenommen.

Vor allem aus dem Ausland werden die Begehren häufiger, was zwar einerseits darauf hindeutet, dass die Schweiz auf dem Radar internationaler Investoren erscheint, aber andererseits zu steigenden Preisen und sinkenden Renditen führt.

Auch wir können auf ein erfolgreiches erstes Jahr zurückblicken. Und dafür danken wir Ihnen, liebe Leserinnen und Leser, ganz herzlich. Sie haben uns mit Ihren Reaktionen und Ihrer tatkräftigen Unterstützung stark geholfen, dahin zu kommen, wo wir heute sind. Wir freuen uns deshalb sehr, Ihnen auch im nächsten Jahr wieder Informationen aus der Immobilienwirtschaft zur Verfügung zu stellen. Wir machen allerdings, wie die meisten von Ihnen auch, über die Festtage Pause. Der nächste Schweizer Immobilienbrief erscheint am 12. Januar 2007. Wir wünschen Ihnen schöne Festtage und ein gutes neues Jahr.

Ihr Remi Buchschacher

Schweizer Immobilien Gespräche

Das 5. Immobiliengespräch findet statt am 5. Februar 2007, um 17.00 Uhr im Restaurant Au Premier im Zürcher HB.

Neues Kollektivanlagegesetz – Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft

Bitte merken Sie sich dieses Datum vor oder melden Sie sich gleich an. Wir freuen uns darauf, Sie auch im neuen Jahr zu unseren Podiumsgesprächen begrüssen zu dürfen!

Jetzt anmelden unter: www.immorunde.ch

Vom Nutzen des gemischten Portfolios

Dass gute Anlageresultate besonders vom geschickten Mix verschiedener Anlageklassen abhängen, ist in der Finanztheorie ein Gemeinplatz. Die Experten streiten sich aber darüber, ob davon 70 oder 90 Prozent des Anlageerfolges her kommt. Entscheidend tragen Immobilien zu guten Ergebnissen bei.

Seit 2003 verdoppelten sich die meisten Aktienindices, während man bei Obligationen schon froh sein musste, überhaupt etwas zu kriegen. Schon mehrten sich aber die Fragen nach der Zukunft: Zu gut ist manch einem Anleger noch die Vorgeschichte in Erinnerung: 2000 bis 2003 hatten sich Aktien ja halbiert. Und die vermeintlich unterlegenen Obligationen waren gut, sie brachten einen gar nicht langweiligen Gesamtertrag von über 20 Prozent. Indirekte Immobilien stiegen 2003-2006 um über 30 Prozent und stagnierten vorher.

Risiko senken

Jede der betrachteten Anlageklassen zeigt sich in einer Betrachtung ab 1960 so, wie es uns die Theorie voraussagt: Je höher die Rendite über die ganze Periode, desto volatil (=riskanter) ist ein einzelnes Jahr. Aktien verzeichneten in 15 von 46 Jahren teils stark negative Jahresrenditen, während Obligationen in immerhin 5 Jahren schwach lagen, was aber nur in zwei Jahren (1989 minus 4 % und 1979 minus 2,1%) wirklich wehtat. Immobilien – trotz wesentlich höherem Ertrag – waren in 6 Jahren schlecht. Die Tabelle zeigt klar, dass eine Portfoliobildung schon in einer jährlichen Betrachtung Sinn macht: Die Kombination 30 Prozent Aktien mit 70 Prozent Obligationen neutralisiert die Schwankungen der Aktien beträchtlich; natürlich um den Preis einer Renditereduktion. Die Immobilienbeimischung erreicht zwar auf der Renditeseite nur kleine Verbesserungen, senkt aber das Risiko.

Langer Anlagehorizont

Ein einjähriger Anlagehorizont ist natürlich nicht ratsam; bei Aktien ist ja offenbar jedes dritte Jahr im Verlust. Über 46 Jahre sind diese

Jährliche Anlageresultate von Schweizer Aktien, Obligationen und Immobilien

	Anlageklassen			Portfolios			
	Aktien	Oblig.	Immo	0% Immo	10% Immo	15% Immo	20% Immo
Aktie/Oblig.				30%/70%	27%/63%	26%/59%	24%/56%
Return p.a.	9.2%	5.1%	7.6%	7.13%	7.18%	7.23%	7.24%
Standardabw.	23.7%	4.5%	11.2%	12.2%	11.6%	11.5%	11.2%
Anz. unter Null	15	5	6	12	12	12	12
min. Return	-33.1%	-4.0%	-18.7%	-15.4%	-13.7%	-13.0%	-12.0%
max. Return	61.4%	16.6%	49.4%	35.3%	34.1%	35.4%	36.3%

Quellen: Obligationen und Aktien: "Die Performance von Aktien und Obligationen in der Schweiz (1926-2005)", 2006, Pictet & Cie, Genf. Immobilien: ab 1960 Rüd Blass Immobilienfondsindex (Kap. gewichtet TR), ab 1997 eine 50-50-Mischung von Wupix-Fonds- und Wupix-Aktienindex. Eigene Berechnungen.

Fortsetzung

Vom Nutzen des gemischten Portfolios

Last Minute

LaSalle erwirbt Fachmarkt-Portfolio

pd. LaSalle Investment Management hat für den EUR 400 Mio. schweren LaSalle German Retail Venture Fonds sieben Fachmärkte im Siegerland erworben. Bei den Einkaufsmärkten handelt es sich um Bestandsobjekte, die langfristig an Nutzer aus der REWE Gruppe vermietet sind. Die Transaktion umfasst etwa 40 000 qm Nutzfläche und ein Investitionsvolumen von etwa 45 Mio. Euro. Bei den Verkäufern handelt es sich nach Angaben von LaSalle um Gesellschaften, deren Anteile im Wesentlichen von Privatpersonen gehalten werden. Bei der Akquisition wurde LaSalle Investment Management von einem Maklerunternehmen aus Baden-Württemberg beraten.

Schwankungen aber belanglos. Doch wie lange sollte ein Anlagehorizont sein? In seinem lesenswerten Buch «Moden und Mythen an den Anlagemärkten» gibt Professor Erwin W. Heri Antwort: «Die Wahrscheinlichkeit, dass man auch nach zehn Jahren mit seinen Aktien noch ‚unter Wasser‘ ist, geht für die untersuchten Länder praktisch gegen Null». Das haben wir in der Schweiz überprüft und auch bestätigt gefunden: Bildet man 10-Jahresportefeuilles (siehe Kasten), gehen entsprechend Heri's Voraussagen alle minimalen Portfoliorenditen satt in den positiven Bereich. Mit anderen Worten: Die Diversifikationswirkung sorgt dafür, dass auch das schlechteste Portfolio 1965-1974 eine jährliche Rendite von 3,4 Prozent p.a. oder von 40 Prozent über 10 Jahre erzielte.

10-Jahres-Portfolios	Quoten Immobilien	Aktie/Obligationen			
		10%/90%	20%/80%	30%/70%	50%/50%
Return p.a.	0%	5,8%	6,3%	6,8%	7,6%
	5%	5,9%	6,4%	6,8%	7,6%
	10%	6,1%	6,5%	6,9%	7,7%
	15%	6,2%	6,6%	7,0%	7,7%
	20%	6,3%	6,7%	7,1%	7,7%
tiefste Rendite	0%	3,77%	3,92%	3,80%	3,42%
	5%	3,81%	4,04%	3,93%	3,58%
	10%	3,86%	4,16%	4,05%	3,73%
	15%	3,90%	4,27%	4,18%	3,89%
	20%	3,94%	4,29%	4,30%	4,04%
Standardabweichung	0%	1,07%	1,27%	1,61%	2,45%
	5%	1,08%	1,27%	1,59%	2,37%
	10%	1,10%	1,28%	1,57%	2,30%
	15%	1,13%	1,29%	1,55%	2,22%
	20%	1,15%	1,30%	1,54%	2,15%

Quellen: Obligationen und Aktien: "Die Performance von Aktien und Obligationen in der Schweiz (1926-2005)", 2006, Pictet & Cie, Genf. Immobilien: ab 1960 Rüd Blass Immobilienfondsindex (Kap. gewichtet TR), ab 1997 eine 50-50-Mischung von Wupix-Fonds- und Wupix-Aktienindex. Eigene Berechnungen.

Gutes tun mit Immobilien

Die Beimischung von indirekten Immobilienanlagen erhöht in jedem Fall die Rendite und es gilt, je mehr Immobilien desto besser. Zwar mutet eine Verbesserung der jährlichen Ertrages um 0,2 oder 0,3 Prozent schmal an, über 10 Jahre sind das aber auch 2 bis 3 Prozent. Wichtiger aber ist die Risikoreduktion, die sich durch die Eigenschaften indirekter Immobilienanlagen ergibt; bei höheren Aktienquoten sinkt die Standardabweichung der 10-Jahresportfolios mit steigender Beimischung von Immobilien ab. Das führt dazu, dass eine 20 Prozent-Prise Immobilien die Mindestrenditen z.B. im 30/70-Portfolio immerhin von 3,8 Prozent auf 4,3 Prozent erhöht. Mittels Finanzmathematik lässt sich berechnen, dass zum Beispiel ein 30/70-Portfolio mit 20 Prozent Immobilien mit einer Wahrscheinlichkeit von nur 2,5 Prozent eine 10-Jahresrendite von unter 48 Prozent oder weniger als 4 Prozent p.a. abliefern wird. Lässt man die Immobilien weg, verschlechtert sich diese 2,5 Prozent-Untergrenze auf 42 Prozent bzw. ca. 3,6 Prozent p.a.

Fortsetzung

Vom Nutzen des gemischten Portfolios

Resultate sprechen für sich

Das Zufügen von Immobilien verbessert

- **die mittleren Jahresrenditen:** Die Verbesserung ist umso höher, je mehr Obligationen durch Immobilien ersetzt werden, wirkt also vor allem bei tiefen Aktienanteilen
- **die Mindestrenditen:** Die tiefsten Jahresrenditen verbessern sich durch das Zufügen von Immobilien generell. Die Verbesserung ist umso höher, je mehr Aktien durch Immobilien ersetzt werden, also vor allem bei hohen Aktienanteilen
- **die maximalen Renditen unterhalb eines Aktienanteils von 20 Prozent:** Darüber verschlechtert die Immobilienbeimischung die maximalen Renditen, weil Aktien zwar volatil aber eben auch ertragsstärker sind
- **die Risikosituation im Portefeuille:** Die Beimischung von Immobilien dämpft den Anstieg der Volatilität und zwar umso mehr desto höher die Aktienquote

Ganz eindrücklich zeigt sich die Diversifikationswirkung: Fügt man einem 10-Jahres-Obligationenportefeuille 10-20 Prozent Aktien zu, erhöht sich das Risiko kaum, sinkt teilweise gar, während die Rendite steigt. Somit darf behauptet werden, dass ein Portfolio mit bis zu 20 Prozent Aktien besser und sicherer ist als ein 100 Prozent-Bondportfolio. Anleger, die so wenig Risiken wie möglich eingehen wollen, sollten also nicht etwa Obligationen wählen, sondern Portfolios mit 10-20 Prozent Aktien; – und wer ganz sicher gehen will, nehme eine Beimischung von indirekten Immobilienanlagen von bis zu 20 Prozent vor, dann tritt eine weitere Verbesserung von Rendite und Risiko ein.

Rudolf Regez

Der Autor ist Dozent für «Asset Management and Private Banking» an der Fernfachhochschule Schweiz, Brig, und Leiter Investment Center der Grau-

Anzeige

ganz privat

Schutz mit System
www.komfort-rollladen.ch



CH-3422 Kirchberg
Fon 034 447 55 55



Last Minute**Steigende Nachfrage und gute Aussichten**

pd. Der Schweizer Immobilienmarkt werde sich auch im nächsten Jahr gut entwickeln. Gemäss einer Erhebung des Hauseigentümergebietes Schweiz (HEV) bei 85 Immobilienprofis zeigt auf, dass eine steigende Nachfrage nach Bauland für Eigenheime, Eigentumswohnungen sowie nach Mehrfamilienhäusern erwartet wird. Die Preise sollen weiter steigen. Im Markt für Mehrfamilienhäuser sei mit einer Verknappung des Angebots zu rechnen. Bei der Vermietung von Wohnungen zeichnen sich leicht steigende Leerstände ab. Insgesamt gebe es in diesem Segment eine mittlere Nachfrage, schreibt der HEV. Einzig bei kleinen Wohnungen mit weniger als vier Zimmern in den Stadtzentren sei die Nachfrage stark. Bei den Büro- und Geschäftsräumen ist 2006 erstmals seit mehreren Jahren kein Rückgang der Nachfrage mehr festzustellen. Bei den Eigentumswohnungen wird ein nochmaliger Preisanstieg erwartet, und auch die Baukosten sollen laut den Prognosen steigen..

Deutliche Zunahme der Wohnbautätigkeit

Gegenüber dem Vorjahresquartal erhöhte sich die Zahl der neu erstellten Wohnungen im 3. Quartal 2006 um beinahe 15 Prozent und erreichte das Niveau von 10 600 Einheiten. Ende September 2006 befanden sich etwas mehr als 59 500 Wohnungen im Bau, was einem Plus von über 7 Prozent innert Jahresfrist entspricht. Die baubewilligten Wohnungen stiegen im Vergleich zum Vorjahr um mehr als 9 Prozent auf rund 13'000 Einheiten.

pd. Im Vergleich zum Vorjahresquartal nahm die Wohnungsproduktion in der Schweiz im 3. Quartal 2006 mit insgesamt 10 600 neu erstellten Wohnungen um 15 Prozent oder 1350 Einheiten deutlich zu. Sämtliche Gemeindegrössenklassen waren an diesem Wachstum beteiligt, allen voran die Städte, welche mit 3830 Neuwohnungen (+22%, +700 Wohnungen gegenüber der Vorjahresperiode) über einen Drittel dazu beisteuerten.

Die Anzahl neu erstellter Wohnungen in den Agglomerationen der fünf grössten Städte erhöhte sich um 5 Prozent oder 175 Einheiten auf 3670 Neuwohnungen. Mit Ausnahme der Agglomeration Genf, deren Wohnungsproduktion verglichen mit der Vorjahresperiode rückläufig war (-47%; -380 Wohnungen), vermochten alle übrigen Agglomerationen die Anzahl ihrer fertig erstellten Wohnungen weiter auszudehnen.

Im Bau befindliche Wohnungen

Am Ende des 3. Quartals 2006 befanden sich gesamtschweizerisch 59 560 Wohnungen im Bau, was einer Zunahme von über 7 Prozent oder 3980 Einheiten gegenüber dem Vorjahresstichtag entspricht. Diese positive Tendenz war in allen Gemeindegrössenklassen zu beobachten, wobei die Kleinstgemeinden mit weniger als 2000 Einwohnern sowohl den höchsten prozentualen (+20%) als auch den höchsten absoluten Zuwachs (+1690 Wohnungen im Bau) verzeichneten.

In den Agglomerationen der fünf grössten Städte befanden sich Ende September 2006 rund 21 400 Wohnungen im Bau. Innert Jahresfrist reduzierte sich somit die Anzahl der im Bau befindlichen Wohnungen um 2 Prozent oder 370 Einheiten. Die Abnahme beruhte insbesondere auf der Agglomeration Zürich, dort waren 5 Prozent resp. 620 Wohnungen weniger im Bau.

Baubewilligte Wohnungen

Insgesamt wurde in der Schweiz im 3. Quartal 2006 für 13 065 Wohnungen eine Baubewilligung erteilt. Im Vergleich zum 3. Quartal des Vorjahres entspricht dies einer Zunahme von mehr als 9 Prozent oder

Fortsetzung

Deutliche Zunahme der Wohnbautätigkeit

einem Plus von 1120 Bewilligungen. Der Anstieg konzentrierte sich auf die Gemeindegrössenklasse mit bis zu 2000 Einwohnern (+37%, +870 baubewilligte Wohnungen) und auf jene mit 5001 bis 10'000 Einwohnern (+14%; +310 Bewilligungen).

Die Agglomerationen der fünf grössten Städte verzeichneten gesamthaft eine moderate Zunahme von 2 Prozent oder 70 Einheiten auf insgesamt 3880 baubewilligte Wohnungen. Während in den beiden Westschweizer Agglomerationen Genf und Lausanne sowie in Zürich die Anzahl der baubewilligten Wohnungen zurückging, vermochten die Agglomerationen Basel und Bern die erteilten Baubewilligungen für Wohnungen um jeweils rund einen Viertel zu steigern. ■

So wird gerechnet

Die vierteljährliche Wohnbaustatistik basiert auf einer Vollerhebung aller 309 Gemeinden mit mehr als 5000 Einwohnern und der Agglomerationsgemeinden der Städte Basel, Bern, Genf, Lausanne und Zürich, sowie auf einer Zufallsstichprobe der übrigen Gemeinden. Die Einteilung der Gemeindegrössenklassen und die Agglomerationen sind dem Stand der Volkszählung von 2000 sowie dem Bevölkerungsstand von 2004 angepasst

Das Bundesamt für Statistik zählte vor allem in kleinen Gemeinden den grössten Zuwachs an neuen Wohnungen.





Curdin Hess ist Leiter Facility Management bei der Karl Steiner AG

Das Ziel heisst „best in class“

Gutes Facility Management orientiert sich immer am Kunden. Und diese gute Kundenbeziehung geht von der Baustellenphase nahtlos in die Nutzungsphase eines Gebäudes über, erklärt Curdin Hess, Leiter Facility Management bei der Karl Steiner AG.

Facility Management ist im Trend. Was ist gutes FM?

Curdin Hess: Gutes Facility Management ist die Ausrichtung auf die Nutzerbedürfnisse und die permanente Optimierung der eigenen Leistungen. Aber auch Kundenumfragen, eine prozessorientierte Arbeitsweise, ein transparentes Reporting und die Koordination aller Services gehören dazu.

Nun verstehen unter Facility Management auch heute noch nicht alle das gleiche. Was verstehen Sie darunter?

Curdin Hess: Ich verstehe darunter das Planen, Koordinieren und Kontrollieren aller den Kernprozess einer Unternehmung unterstützenden Leistungen. Auch die Differenzierung in die strategische Ebene, das Management und in die operative Ebene.

Man beobachtete in den letzten Jahren die Tendenz, dass viele FM-Anbieter die ganze Palette an FM-Dienstleistungen anbieten, um an Aufträge zu kommen. Ist eine einzelne Firma überhaupt in der Lage, alle Sparten abzudecken?

Curdin Hess: Ja, wenn sie genug gross ist, ist dies möglich. Sie muss aber in allen Disziplinen das Ziel haben „best in class“ zu sein. Das heisst, dass sie ihre Mitarbeitenden entsprechend ausbilden, die für die Leistungserbringung erforderlichen Infrastrukturen auf dem aktuellen technischen Trend halten und in alle Disziplinen investieren muss, um Trendsetter zu sein. Eine Überprüfung hinsichtlich Rentabilität und Risikoallokation einzelner Leistungen wird aber zum Resultat führen, dass nicht alle Produkte gleichermassen interessant sind.

Anzeige

Finanzblog

Weiter denken ist unser Beruf

www.finanzblog.kaywa.com



Fortsetzung

**Das Ziel heisst
"best in class"**

Kalender

Jan. 07 bis Feb. 07

Termine zum Vormerken

23. bis 27. Januar 2007

Swissbau

Messe Basel

www.swissbau.ch

1. Februar 2007

8. Internationales Symposium der
„Group of Fifteen“

Auditorium Technopark Zürich

www.senarclens.com

5. Februar 2007

5. Schweizer Immobiliengespräch
„Neues Kollektivanlagegesetz:

Auswirkungen auf die

Immobilienwirtschaft

Restaurant Au Premier, Zürich

Wäre die Lösung nicht eher in einem Zurück-zu-den-Spezialisten?

Curdin Hess: Man sollte Management und operative Leistungserbringung trennen. Im operativen Bereich sind nach wie vor Spezialisten gefragt (HLKSE, Bau, Reinigung, Sicherheit, Gärtner, usw.). Facility Manager sind eher Generalisten mit Hochschulabschluss und entsprechenden Schwerpunkt-Kompetenzen je nach Ursprung.

Wie wichtig ist die Definition einer Ansprechperson innerhalb der Unternehmung, die einzelne Teile des FM auslagert?

Curdin Hess: Sehr wichtig. Die Koordination aller Dienstleistungen durch eine klar definierte Organisationseinheit ist ein zentrales Erfolgskriterium.

Was würden Sie demnach empfehlen: Vollständige Auslagerung, oder partielle?

Curdin Hess: Das kann man nicht generell beantworten. Diese Überlegung muss Bestandteil der übergeordneten Unternehmensstrategie sein.

Das Thema FM im Bauprozess wird immer wichtiger. Was ist darunter zu verstehen?

Curdin Hess: Die unterschiedlichen Interessen von Architekt, Investor, Nutzer und Betreiber sind soweit als möglich schon früh auf einen Nenner zu bringen. Das Optimierungspotenzial künftiger Betriebskosten nimmt nämlich mit dem Projektfortschritt stetig ab. Im Rahmen des Bau begleitenden Facility Managements werden die Kosten treibenden Prozessfaktoren eruiert und zur Diskussion gestellt. Betriebs- und nutzungskostenrelevante Anforderungen werden Bau begleitend in die Planungsgruppen eingebracht. Das Bauvorhaben wird auf den künftigen Betrieb hin ständig und nachhaltig optimiert.

Es geht also darum, bereits im Bauprozess zukünftige Entwicklungen des Gebäudes einzuberechnen?

Curdin Hess: Ja, das ist sehr wichtig. Dank der Erfahrungen aus der Nutzungsphase einer Immobilie und der konsequenten Ausrichtung auf die betriebsrelevanten Aspekte werden durch Optimierungen in der Planungs- und Bauphase - neben den qualitativen Verbesserungen - in den Bereichen Energie, Drittleister und Personal grosse Einsparungen möglich.

Gutes FM benötigt gute Leute. Wie sieht es im Bereich Ausbildung aus?

Curdin Hess: Schon seit längerer Zeit werden FM-spezifische Aus- und Weiterbildungen angeboten. Die meisten dieser Angebote werden durch Fachhochschulen vermittelt, wobei man generell festhalten kann, dass die angebotenen Ausbildungen sehr vielfältig und auf hohem Niveau sind. ■

Interview: Remi Buchschacherr

Last Minute**HCI Capital erwirbt
Beteiligung an Aragon**

pd. Die HCI Capital AG hat sich mit 25 Prozent und einer Aktie an dem börsennotierten Finanzvertriebskonzern Aragon AG beteiligt. HCI hat die Beteiligung zum Preis von 19,00 Euro je Aktie erworben. Die Aktien wurden mit einer Lock-up-Periode von vier Jahren übernommen und stammen aus dem Besitz der Angermayer, Brumm & Lange Unternehmensgruppe (ABL) sowie von Dr. Sebastian Grabmaier, die weiterhin die Mehrheit an Aragon halten. Durch die Beteiligung verstärkt HCI den Zugang zum freien Finanzvertrieb. Zu den wichtigsten Beteiligungen im Aragon-Konzern zählen der Maklerpool Jung, DMS & Cie., einer der grössten deutschen Maklerpools, an den mehr als 8000 Maklerunternehmen und Einzelberater mit zusammen rund 500 000 Privatkunden angeschlossen sind, sowie die BIT Treuhand AG, die zweitgrösste deutsche Plattform für geschlossene Fonds.

In Indien werden Einkaufszentren gebraucht

pd. Der indische Immobilienmarkt wird bis 2010 vermutlich die 50 Milliarden USD-Marke erreichen und sich als einer der attraktivsten Sektoren für ausländische Investitionen im boomenden Land erweisen. Starkes Wirtschaftswachstum, vorteilhafte demographische Veränderungen, Steuervorteile, tiefere Zinsen und Verbesserungen in den strukturellen Rahmenbedingungen haben der Industrie während den letzten zwei bis drei Jahren zu erhöhtem Wachstum verholfen. Seit 2004 haben die meisten involvierten Unternehmen über astronomische Zuwachsraten als Folge der steigenden Grundstückspreise berichtet. Im 2005 hat die Industrie ein Wachstum von rund 30 Prozent verzeichnet.

Das Retail-Geschäft ist bereit für einen Boom

Vor allem Einkaufszentren werden gebraucht. Und in diesem Bereich sind die Wachstumsaussichten und der Nachholbedarf enorm. Das Retail-Geschäft in Indien wird nach Erwartungen bis 2010 von heute 300 Milliarden USD auf USD 440 Milliarden anwachsen, wobei Investitionen in diesen Bereich sich während der nächsten 5 Jahre voraussichtlich um den Faktor 10 auf 25 Milliarden USD erhöhen werden. Einige der grossen Players wie Reliance und Bharti Enterprises haben bereits Pläne angekündigt, wonach sie in diesen Sektor vorstossen werden, während ausländische Ketten ebenfalls mit dem riesigen Marktpotenzial liebäugeln. Tata's neue Unternehmung Infinity Retail Limited wird als 100-Prozent-Tochterunternehmen von Tata Sons in den Verkaufsregalen über 6000 Produkte in acht Kategorien anbieten. Die Tata Gruppe hat eine Allianz mit dem australischen Retail-Giganten Woolworths angekündigt, um eine auf Hartwaren spezialisierte Verkaufskette aufzubauen, während die in Dubai basierte Landmark Gruppe, welche bereits Lifestyle-Läden in Indien betreibt, sich mit Europas grösstem Retailer Carrefour über die Akquisition einer Franchise unterhält. Der Britische Retail Riese Tesco kündigte die Offenlegung seiner Pläne bis zum Ende 2006 an.

Kantonalbanken lancieren gemeinsamen Immobilienmarkt

Zwölf Kantonalbanken haben unter Immomarktschweiz.ch eine gemeinsame Einstiegsseite zu ihren Immobilien-Marktplätzen geschaffen. Gemäss eigenen Angaben sind auf der neuen Immobilien-Plattform 20 000 Miet- und Kauf-Objekte enthalten. Inserate, die auf dem elektronischen Immobilien-Marktplatz einer beteiligten Kantonalbank erfasst werden, erscheinen automatisch auch auf den Marktplätzen der elf anderen Kantonalbanken.

IMPRESSUM

Herausgeber:
Schweizer Immobilien-
gespräche GmbH,
Schwyz

Onlinedienst:
www.immorunde.ch

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

Erscheinungsweise:
zweiwöchentlich

Anzeigenverkauf:
anzeigen@immorunde.ch

Die Angebotsmieten von älteren
Wohnungen sind etwas gestie-
gen, während Neuwohnungen
etwas billiger wurden.

Bern lässt nach, Basel holt auf

Die Schweizer Angebotsmieten sind im Monat November um 0,2 Prozent auf einen neuen Indexhöchststand gestiegen. Damit setzt sich der seit April zu beobachtende Aufwärtstrend fort.

pd. Der homegate.ch-Index „Schweiz“ befindet sich auf einem neuen Höchststand von 106,6 Punkten. Innert Jahresfrist bedeutet dies einen Anstieg um plus 1,8 Prozent. Die in den letzten Monaten zu beobachtenden regionalen Unterschiede haben im November etwas abgenommen. 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.

Deutlicher Rückgang in Bern

Seit Beginn der Berechnung der Angebotsmieten im Januar 2002 ist der Anstieg der Mieten in der Region Bern deutlich stärker ausgefallen als in den Regionen Zürich und Basel. Diesen Monat zeigen die regionalen Mietpreisentwicklungen jedoch ein anderes Bild. Die Mieten in der Region Bern haben um minus 0,7 Prozent nachgelassen (Indexstand: 111,5

Punkte), während die Preise in der Region Basel um plus 0,3 Prozent gestiegen sind (Indexstand: 103,6 Punkte). In der Region Zürich haben sich die Mieten mit plus 0,1 Prozent nur wenig verteuert (Indexstand: 104,9 Punkte).

Alte Wohnungen teurer

Die Differenz der Mietpreisentwicklung von Neu- und Altbauwohnungen hat etwas zugenommen. Die Angebotsmieten der alten Wohnungen (älter als 7 Jahre) sind um plus 0,4 Prozent (Indexstand: 107,1 Punkte) gestiegen, während Neuwohnungen mit minus 0,1 Prozent leicht billiger wurden (Indexstand: 105,9 Punkte). Bei den grossen Wohnungen war ein Anstieg von plus 0,3 Prozent (Indexstand: 107,4 Punkte) zu beobachten, während der Index der kleinen Wohnungen mit 0,2 Prozent etwas weniger stark zugelegt hat und aktuell bei 106,7 Punkten liegt. ■

