

Schweizer Immobilien Brief

das e-Magazin der Schweizer-ImmobilienGespräche
Ausgabe 18/07 / September 2007

INHALT

Editorial	1
Investments in Topsegment-Immobilien: Eine Perle gehört ins Portfolio	2
Nachricht	2
Erweiterung des Portfolios im Visier.....	4
Nachricht	4
Kalender	5
Immofonds baut Liegenschaftsbestand aus	6
Immobilien-Finanzmärkte Schweiz	8
Attraktive Performance der Immobilienmärkte 2006	9
Mieten steigen – aber nicht überall	10
Impressum	11

unsere Sponsoren



Editorial

Immobilieninvestments: Zeit reif für Einstieg oder Aufstockung



Remi Buchschacher
Redaktionsleiter

Steigende Zinsen und die Subprimekrise in den USA setzten die Immobilienaktien unter Druck. Ein Teil der Prämien wurde in den letzten Monaten wieder abgebaut. Das Immobiliengeschäft in der Schweiz bleibt aber attraktiv. Die Liegenschaftsbesitzer können im Schnitt rund 1,4 Prozent mehr Geld einnehmen, als sie an Kreditzinsen bezahlen müssen. Das ist in anderen Ländern oder Städten, wie zum Beispiel in London, nicht mehr möglich. Zwar sind die Zinsen in den vergangenen Wochen auch in der Schweiz gestiegen und damit auch die

Kosten von Immobiliengesellschaften, doch das allgemeine Zinsniveau ist hierzulande nach wie vor im Vergleich zum Ausland tief, und damit auch die Finanzierungskosten. Durch die Kurskorrektur – der Immobilien-Index an der Schweizer Börse SWX ist seit Anfang 2007 um 2,6 Prozent gesunken – sind die Schweizer Immobilienaktien wieder günstig zu haben und sehr attraktiv. Ein Einstieg ist daher jetzt wieder interessant.

Nächsten Mittwoch findet unser achttes Schweizer Immobiliengespräch statt. Diesmal nicht wie bisher im Restaurant Au Premier im Zürcher Hauptbahnhof, sondern im Zunfthaus zur Waag am Münsterplatz in Zürich. Das Thema ist interessant: Sind Luxusimmobilien reine Liebhaberei oder gehören sie in ein gut diversifiziertes Portfolio? Es hat nur noch ganz wenige Plätze frei. Wir freuen uns, Sie begrüßen zu dürfen.

Ihr Remi Buchschacher

Schweizer Immobilien Gespräche

Das nächste Schweizer Immobiliengespräch findet statt am **3. Oktober 2007** um 17.30 Uhr im grossen Zunftsaal im Zunfthaus zur Waag in Zürich.

Portfolio-Diversifikation mit Topsegment-Immobilien – Liebhaberei versus Renditedenken?

Referenten:

Michael Blaser, CEO Wüst & Wüst
Dr. Dirk Boll, Direktor Christie's (International) AG und Christie's Great Estates
Yonas Mulugeta, Colliers CSL AG, MRICS, Partner, Head of Investment Services
Urs Ledermann, Ledermann AG, Beteiligungen & Immobilien

Jetzt anmelden unter: www.immorunde.ch

Nachricht

Roche-Tower wird gebaut

pd. Insgesamt 550 Mio. CHF investiert Roche in den 154 Meter hohen Roche-Tower in Basel. Der Pharmakonzern hat entschieden, dass der von Herzog & de Meuron geplante Büroturm gebaut werden soll. Die Basler Architekten planen einen spiralförmigen Turm mit 42 Etagen und einer Bruttogeschossfläche von 75000 Quadratmeter an der Stelle eines 80 Jahre alten bestehenden Gebäudes am Rhein. Aufnehmen soll der Turm rund 2400 Arbeitsplätze. Rund 1700 davon sind derzeit in zehn von Roche angemieteten Gebäuden in der Stadt Basel untergebracht. Fertiggestellt werden soll er bis 2012.

Investments in Topsegment-Immobilien: Eine Perle gehört ins Portfolio

Ist die Portfolio-Diversifikation mit Topsegment-Immobilien Liebhaberei oder steckt Renditedenken dahinter? Das kommt auf den Investor an, sagt dazu Paul Schnetzer, CEO der Mobimo Holding AG. Wer nur an die Rendite denke, werde kaum in Luxusimmobilien investieren.

Am Zürichseeufer, am Genfersee und in den A-Lagen der Innenstädte steigen die Boden- und Immobilienpreise unaufhaltsam an. Sehen Sie dort überhaupt noch ein Preissteigerungs- bzw. Renditepotenzial?

Paul Schnetzer: Die Preisentwicklung bei den Anlageobjekten und für das Wohnbauland an Prime-Lagen wird primär bestimmt durch die Anlagebedürfnisse, eine hohe Nachfrage und einen liquiden Markt. Die Immobilienpreise orientieren sich nach den marktwirtschaftlichen Grundsätzen. Ich gehe davon aus, dass im aktuellen wirtschaftlichen Umfeld (gute Konjunktur, Steigerung der Kaufkraft, solide, nachhaltige Unternehmensergebnisse, vorteilhafte Refinanzierungsmöglichkeiten für Immobilien-Investments, usw.) ausreichende Substanz vorhanden ist für eine marginale Steigerung bei den Mieterträgen und damit den Renditen. Die Liegenschaftswerte werden auf gutem Niveau weiter ansteigen.

Gehören Topsegment-Immobilien aus der Sicht des Investors generell in die Asset Allocation und stellen eine „sinnvolle“ Kapitalanlage dar oder sind sie reine Liebhaberobjekte vermögenger Privater Anleger?

Paul Schnetzer: Immobilienwerte definieren sich unter anderem durch die nachhaltigen Erträge, die solide Bausubstanz, den marktgängigen Nutzungsmix und vor allem durch Triple- A-Lagen. Jeder Investor bestimmt nach eigenen Kriterien, ob und in welchem Ausmass er erstklassige, Rendite schwache Anlagen in die Asset Allocation stellen will. Solche Entscheide treffen institutionelle und private Investoren nach ihrer eigenen Anlagestrategie.

Anzeige

ganz privat

Schutz mit System
www.komfort-rollladen.ch



CH-3422 Kirchberg
Fon 034 447 55 55



Fortsetzung

Investments in Topsegment-Immo...



Paul Schnetzer, CEO der Mobimo Holding AG

Gibt es aus Ihrer Sicht gute Gründe, auf diese Form von Investment zu verzichten?

Paul Schnetzer: Wer eine hohe Rendite anstrebt, wird mit Sicherheit nicht in „Luxusimmobilien“ investieren. Es ist und bleibt das Bestreben vieler Investoren, mindestens eine „Perle“ im Portefeuille halten zu können. Objekte an Top-Lagen behalten in aller Regel selbst bei fallenden Immobilienpreisen ihren Wert.

Auch bei Topsegment-Immobilien ist man vor Überraschungen nicht gefeit. Worauf muss geachtet werden, damit ein Kauf bzw. eine Investition Sinn macht?

Paul Schnetzer: Werte müssen durch ein professionell geführtes Portfolio-Management gesichert werden.

Prestigeobjekte sind vor allem Villen mit Seeanstoss. Mobimo setzt aber vor allem auf Stockwerkeigentum. Warum?

Paul Schnetzer: Der Bau von Eigentumswohnungen gehört zur Kernkompetenz der Mobimo. Stockwerkeigentum genießt heute ein hohes Vertrauen. Im Wohneigentum können wir den Wunschtraum nach einem Eigenheim aus verschiedenen Bevölkerungs- und Altersgruppen erfüllen. Die Wohneigentums-Quote in unserem Land wird von derzeit rund 37 Prozent weiter ansteigen. Vor allem der ansteigende Anteil der Wohnbevölkerung ab 55 Jahren führt zu einer stetigen Nachfrage im Bereich von Stockwerkeigentum.

Die Tourismusregionen werden derzeit mit Luxuswohnprojekten geradezu überhäuft. Werden Sie Ihren Radius dorthin ausweiten?

Paul Schnetzer: Ob Mobimo in der Promotion von Wohneigentum sich örtlich, zum Beispiel in Tourismusregionen, verändert, ist eine strategische Frage. Aktuell fokussieren wir uns auf den Wirtschaftsraum Zürich und beobachten sorgfältig den Markt in den Regionen Basel, Zentralschweiz und in weiteren attraktiven Wohnräumen in unserem Land.

Ein wichtiges Thema im Bereich der Topsegment-Immobilien ist gegenwärtig die Aufhebung der Lex Koller. Dagegen baut sich derzeit eine zunehmend stärkere Opposition auf. Könnte es denn tatsächlich zu einem Ausverkauf der Heimat kommen?

Paul Schnetzer: Das Thema wird aus meiner Sicht beinahe dogmatisiert. Aus marktwirtschaftlichen Gründen spricht sehr vieles für die Aufhebung der Lex Koller. Die Abschaffung dieses den Markt regulierenden Gesetzes wird bestimmt nicht zum Ausverkauf der Heimat führen. ■

Interview: Remi Buchschacher

Nachricht

**Subprime-Krise
als Chance**

pd. Institutionelle Anleger in Deutschland sehen die Subprime-Krise in den USA als Chance für einen Einstieg in den amerikanischen Immobilienmarkt. Das ergab eine Umfrage der LB Immo Invest bei Investoren wie Versicherungen, Banken und Sparkassen. Dabei haben sich mindestens 30 Prozent der Befragten für einen Neueinstieg oder für einen Ausbau des bestehenden Engagements ausgesprochen. Sie setzten auf eine Bereinigung des Marktes und rechnen mit einer Beruhigung. Die Rendite ist bei den Befragten nicht mehr an erster Stelle bei der Beurteilung eines Investments. 74 Prozent setzen dagegen auf die Kriterien Diversifikation, Management, Sicherheit und Exitmöglichkeit als entscheidendes Merkmal für die Investition in indirekte Immobilienanlagen. Bei den Nutzungsarten stehen Büro- und Handelsimmobilien mit 47 Prozent weiter hoch im Kurs. Allerdings gewinnen die Bereiche Infrastruktur, Logistik, Seniorenimmobilien, Wohnen und Hotels zunehmend an Bedeutung.

Erweiterung des Portfolios im Visier

Die BFW Liegenschaften AG, erst seit Juni 2007 an der Börse SWX kotiert, prüft die Immobilientransaktionen von über CHF 100 Mio. Der Erfolg aus Mieterträgen im ersten Halbjahr 2007 stieg gegenüber der Vergleichsperiode des Vorjahres um 55 Prozent auf CHF 6.8 Mio. Das Betriebsergebnis EBIT erhöhte sich um 123 Prozent auf CHF 7.5 Mio. und der Reingewinn hat sich mit einem Anstieg um 129 Prozent auf CHF 3.8 Mio. im Vergleich zur Vorjahresperiode mehr als verdoppelt.

pd. Die BFW Liegenschaften AG (SWX Swiss Exchange: BLIN) ist seit Juni am SWX-Immobiliensegment kotiert. Der Mietertrag im ersten Halbjahr 2007 stieg gegenüber der Vorjahresperiode um 40 Prozent auf CHF 9.8 Mio. (1. HJ 2006: CHF 7.0 Mio.). Dazu beigetragen haben laut Halbjahresbericht einerseits die Portfolioerweiterungen, die im 2. Semester 2006 und in der ersten Jahreshälfte 2007 getätigt wurden, sowie andererseits die Vermietungserfolge durch eine aktive Immobilienbewirtschaftung, mit der die bestehenden Leerstandsziffern im Vergleich zum Vorjahr nochmals gesenkt werden konnten. Den Mieterträgen gegenüber erhöhte sich der direkte Aufwand für die vermieteten Renditeliegenschaften um 16 Prozent auf CHF 3.0 Mio. (1. HJ 2006: CHF 2.6 Mio.). Dies sei insbesondere durch ein straffes Kostenmanagement im Bereich Instandhaltung/Instandsetzung erreicht worden sowie durch eine laufende Optimierung der Eigentümerkosten. Der Erfolg aus Vermietung verbesserte sich somit um 55 Prozent auf CHF 6.8 Mio. (1. HJ 2006: CHF 4.4 Mio.).

Leerstand leicht abgebaut

Per 30. Juni 2007 betrug die Leerstandsquote 6.85 Prozent (7.0 Prozent per 31. Dezember 2006). Der Erfolg aus der Neubewertung von Renditeliegenschaften lag im ersten Halbjahr 2007 bei CHF 1.9 Mio. (1. HJ 2006: CHF -0.2 Mio.). Die Aufwertungen sind vor allem auf die allgemein leichte Teuerung und die damit verbundenen Mietzinserhöhungen infolge von Zinsanstiegen, sowie auf die Senkung der Leerstandsquote durch erfolgreiche Wiedervermietung zurückzuführen. Im ersten Halbjahr 2007 wurden drei Liegenschaften in Wilen bei Wil (Wohn- und Geschäftsliegenschaft), Weinfelden (Wohnliegenschaft) und Glattfelden (Wohnliegenschaft) im Gesamtpreis von CHF 24.6 Mio. erworben. Im gleichen Zeitraum wurden im Rahmen der Portfolioberreinigung zwei Liegenschaften in Bürglen (Schöntalstrasse 3) und Zürich (Bachmattstrasse 53) für CHF 18.0 Mio. veräussert. Der Verkauf dieser Liegenschaften erfolgte zum Bilanzwert (Resultat aus Verkauf CHF -0.02 Mio.). Insgesamt stieg der Bilanzwert des Renditeliegenschaften-Portfolios gegenüber dem 31. Dezember 2006 um CHF 8.6 Mio. auf CHF 296.0 Mio.

Fortsetzung

Erweiterung des Portfolios im Visier

Kalender

Okt. bis Nov. 2007

Termine zum Vormerken

3. Okt. 2007
Schweizer Immobiliengespräch
"Portfolio-Diversifikation mit Topsegment-Immobilien - Liebhaberei versus Renditedenken"
Zunfthaus Waag, Zürich
www.immorunde.ch

8. Okt. bis 10. Okt. 2007
Expo Real
Messe München
www.exporeal.net

22. Okt. 2007
Informationsanlass Curem
Masterstudiengang Real Estate
ETH Zürich
www.curem.ch

8. November 2007
Zuhause auf der Hochpreisinsel – das Dilemma des reichen Robinson?
Fachtagung Grenchner Wohntage
Parktheater Grenchen
www.bwo.admin.ch/wohntage

Beim Beratungs- und Verwaltungsaufwand wurde ein Anstieg von 19 Prozent auf insgesamt CHF 1.2 Mio. verzeichnet (1. HJ 2006: CHF 1.0 Mio.). Im ersten Halbjahr 2007 stieg das Honorar der Firma VERIT für die Hausverwaltung der Liegenschaften infolge des Portfolioausbaus an und die Umsetzung der neuen Strategie betreffend der Wohnliegenschaft Webermühle in Neuenhof war mit einmaligen Zusatzkosten verbunden. Die BFW Liegenschaften AG hat ihre Management-Fee von 0.9 Prozent auf 0.5 Prozent der durchschnittlichen Assets unter Management gesenkt.

Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) erreichte CHF 7.5 Mio., was einer Erhöhung von 123 Prozent gegenüber der Vorjahresperiode gleichkommt (1. HJ 2006: CHF 3.4 Mio.). Der Gewinn steigerte BFW im ersten Halbjahr 2007 um 129 Prozent auf CHF 3.8 Mio. (1. HJ 2006: CHF 1.7 Mio.). Der innere Wert pro Namenaktie (Net Asset Value) beträgt per Ende der Berichtsperiode CHF 31.03.

Bilanzstruktur bildet Basis für weiteres Wachstum

Nach der Kapitalerhöhung im Rahmen der Notierung an der SWX Swiss Exchange wies die BFW Liegenschaften AG per 30. Juni 2007 ein Eigenkapital von CHF 153.0 Mio. aus (31. Dezember 2006: CHF 96.2 Mio.).

Nach dem Bilanzstichtag erwarb die BFW Liegenschaften AG das Neubauprojekt in Haag (Kanton St. Gallen). Die Baubewilligung und Feststellungsverfügung für diese Wohnliegenschaft werden noch im 2. Halbjahr 2007 erwartet. Neben zahlreichen Einzelobjekten prüft das Unternehmen derzeit einige grössere, attraktive Wohnliegenschaftsportfolios. ■

Kennzahlen

	2007	2006	Δ in %
Erfolgsrechnung			
1.1. – 30.06.			
in CHF 1'000			
Mietertrag	9'808	6'987	+40%
Direkter Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften	-2'988	-2'583	+16%
Total Erfolg aus Vermietung	6'819	4'404	+55%
Total Erfolg aus Neubewertung	1'916	-188	n/a
Total Erfolg aus Verkauf	-18	169	n/a
Beratungsaufwand	-319	-146	
Verwaltungsaufwand	-904	-885	
EBIT	7'493	3'355	+123%
Reingewinn	3'785	1'653	+129%
Bilanz			
per Stichtag	30.06.2007	31.12.2006	
in CHF 1'000			
Bilanzsumme	319'887	292'196	
Total Fremdkapital	166'883	196'034	
Eigenkapital	153'004	96'162	
<i>Eigenkapitalquote</i>	47.8%	32.9%	

Immofonds: Liegenschaftenbestand wurde ausgebaut

Im abgelaufenen Geschäftsjahr baute der an der SWX Swiss Exchange kotierte Immofonds den Liegenschaftenbestand auf über 200 Grundstücke aus und steigerte das Gesamtvermögen um 10 Prozent auf CHF 948,8 Mio. Die Ausschüttung bleibt mit CHF 13.50 unverändert hoch und entspricht einer Direktrendite von 3,8 Prozent.

pd. Im Geschäftsjahr 2006/2007 erhöhte der Immofonds das Fondsvermögen gegenüber dem Vorjahr von CHF 863,0 Mio. auf CHF 948,8 Mio. (+ 10 Prozent). Das teilt die Fondsleitung im Jahresbericht mit. Vom Gesamtvermögen entfielen CHF 926 Mio. auf den Liegenschaftenbestand (+ CHF 82 Mio.). Die Hypothekarschulden des Fonds beliefen sich auf CHF 128 Mio. Die Fremdfinanzierungsquote ist mit 13,8 Prozent (Vorjahr 13,6 Prozent) tief und liegt deutlich unter der gesetzlich zulässigen Belehnungsgrenze von 50 Prozent. Das Nettofondsvermögen nach Abzug der geschätzten Liquidationssteuern stieg von CHF 670,8 Mio. auf CHF 741,3 Mio. Damit resultierte per 30. Juni 2007 ein leicht höherer Nettoinventarwert pro Anteil von CHF 292.75 (Vorjahr CHF 291.35).

Im Berichtsjahr steigerte der Fonds die Mietzinseinnahmen um 8,8 Prozent auf CHF 54,6 Mio. (Vorjahr CHF 50,2 Mio.). Diese Zunahme sei dank der Zukäufe von Immobilien, der fertig erstellten Neubauprojekte sowie dank der marktgerechten Erhöhung der Mieten in den sanierten Liegenschaften zu Stande gekommen. Der Nettoertrag erhöhte sich trotz einer Zuweisung an die Rückstellungen für künftige Reparaturen von CHF 2 Mio. um rund CHF 3 Mio. auf 34,2 Mio. Die Ausschüttung wird mit CHF 13.50 pro Anteil beibehalten. Daraus errechnet sich eine Ausschüttungsrendite von 3,8 Prozent. Die Kurse der an der SWX Swiss Exchange kotierten Anteilscheine bewegten sich im Berichtsjahr zwischen CHF 333.50 und CHF 358.75. Das Agio gegenüber dem Inventarwert betrug per 30. Juni 2007 20,5 Prozent.

Anzeige

Finanzblog

Weiter denken ist unser Beruf

www.finanzblog.kaywa.com



Fortsetzung

**Immofonds baut
Liegenschaften...**

Immobilienportfolio weiter optimiert

Die Leerstandsquote bezogen auf die Sollnettomietzinse betrug in vergangenen Geschäftsjahr 1,9 Prozent (Vorjahr 1,6 Prozent). Eine tiefe Leerstandsquote soll mit einer Qualitätsverbesserung der Liegenschaften beibehalten werden. So wurden im Zuge des Sanierungsprogramms verschiedene Liegenschaften für insgesamt CHF 11,6 Mio. grundlegend renoviert. Gleichzeitig veräusserte der Fonds Liegenschaften in Chur, Weinfelden und Zürich, die den Qualitätskriterien nicht mehr entsprachen. Diese Verkäufe brachten einen Erlös von insgesamt CHF 14,2 Mio. Darin enthalten sind Kapitalgewinne in der Höhe von CHF 0,7 Mio. Immofonds investierte substanzielle Mittel in der Höhe von CHF 30,3 Mio. in Neubauprojekte. Im Lauf des Geschäftsjahres kamen Projekte für Wohnüberbauungen in Brugg, Domat/Ems und Niederrohrdorf dazu. In Bülach erwarb der Fonds zudem drei und in Zürich zwei Mehrfamilienhäuser. Die Immobilienkäufe und die Investitionen in Neubauten wurden durch die Verkäufe und den Mittelzufluss aus der Emission im Herbst 2006 in der Höhe von CHF 65 Mio. finanziert. Das Anlageportfolio des Immofonds umfasste am Ende der Berichtsperiode 205 Liegenschaften (Vorjahr 193) in 52 Ortschaften in der Schweiz. Neben den 3067 (+102) Mietwohnungen gehörten weitere 3344 (+258) Objekte zum Bestand wie Büroflächen, Läden und andere Gewerberäume, aber auch Garagen und Parkplätze. ■

Kennzahlen

Per 30. Juni	2006/2007	2005/06
Nettoertrag	34,2 Mio.	31,1 Mio.
Kapitalgewinn/-verlust	0,7 Mio.	-0,3 Mio.
Ausschüttung	13.50	13.50
Gesamtvermögen	948,8 Mio.	863 Mio.
Liegenschaftenbestand	925,5 Mio.	843,1 Mio.
Nettofondsvermögen	741,3 Mio.	670,8 Mio.
Inventarwert pro Anteilschein	292.75	291.35
Anzahl Anteilscheine	2 532 363	2 302 148

Anzeige

Wir leben nicht nur mit dem Wandel in Wirtschaft, Gesellschaft und Staat, sondern wir bewirken ihn auch aktiv und in Zusammenarbeit mit unseren Kunden.

Mattig-Suter und Partner Schwyz **Treuhand- und Revisionsgesellschaft**

Hauptsitz, Bahnhofstr. 28, 6431 Schwyz, 041 819 54 00
info@mattig.ch, www.mattig.ch

Niederlassung Oberer Zürichsee, Churerstr. 77, 8808 Pfäffikon SZ, 055 415 54 00
Niederlassung Wallis, Viktoriastr. 15, 3900 Brig, 027 922 12 00
Niederlassung Zug, Baarerstr. 8, 6300 Zug, 041 819 54 00

Mitglied der Treuhand  Kammer

Mitglied swissconsultants.ch

 Registrierung 20989

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

Immobilienfonds

27.09.2007

CH-Valoren	Anlagefonds Name	Rückn.-Preis	Börsenkurs 27.09.07	Ausschüttungsrendite	Ecart	Perf. YTD	Monatl. Umsatz Aug. 07	Kurse seit 1.1.07 höchst / tiefst		Börsenkapitalisierung
2'672'561	BONHOTE IMMOBILIER	101.50	111.50	na	9.85%	5.58%	nk	104.00	116.50	341'190'000
844'303	CS 1A IMMO PK *	1050.00	1270.00	4.24%	20.95%	2.83%	nk	1215.00	1330.00	3'094'136'560
1'968'509	CS REF PROPERTY PLUS *	1012.00	1185.00	1.87%	17.09%	6.81%	nk	1130.00	1190.00	701'520'000
276'935	CS REF INTERSWISS	161.30	205.30	4.13%	27.28%	4.76%	1.09%	191.70	211.00	1'238'770'140
1'291'370	CS REF SIAT	113.55	145.60	3.68%	28.23%	5.66%	1.10%	137.60	153.40	1'677'159'702
2'158'801	DYNAMIC REAL ESTATE FUND	1029.00	1105.00	1.31%	7.39%	-5.13%	1.25%	1075.00	1197.00	289'290'105
1'458'671	FIR	93.60	113.30	3.32%	21.05%	-0.79%	0.65%	112.00	117.50	662'887'709
977'876	IMMOFONDS	276.25	336.00	4.02%	21.63%	1.01%	1.18%	331.25	359.00	850'873'968
278'226	LA FONCIERE	482.90	665.00	2.98%	37.71%	0.76%	0.61%	639.00	702.00	749'721'000
277'010	MI-FONDS IMMO	144.40	171.00	3.86%	18.42%	4.91%	0.78%	169.50	189.00	273'600'000
278'545	SOLVALOR "61"	163.55	213.00	3.04%	30.24%	-3.28%	0.91%	209.00	248.30	756'909'345
725'141	SWISS RE IMMOPLUS	700.50	860.00	1.17%	22.77%	2.08%	2.58%	840.00	889.00	825'600'000
702'020	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	245.40	296.00	3.60%	20.62%	1.16%	1.01%	293.50	312.00	518'000'000
277'186	SWISSCANTO (CH) REF IMMO VAL	417.30	510.00	3.72%	22.21%	6.79%	nk	490.00	525.00	263'160'000
2'616'884	SWISSINVEST REIF ****	101.00	118.75	3.50%	17.57%	-1.86%	0.58%	118.50	123.80	436'318'494
1'442'082	UBS SWISS RES. ANFOS	46.30	54.35	3.79%	17.39%	-3.63%	1.50%	54.05	57.40	1'151'282'354
1'442'085	UBS LEMAN RES. FONCIPARS	58.60	70.25	3.33%	19.88%	0.07%	1.25%	70.00	76.60	720'845'296
1'442'087	UBS SWISS MIXED SIMA	70.65	86.70	3.64%	22.72%	0.11%	1.00%	85.15	95.50	4'280'186'266
1'442'088	UBS SWISS COM. SWISSREAL	55.75	66.15	3.85%	18.65%	2.72%	1.10%	63.35	68.15	687'998'102
nk	Nicht kotiert SWX			Ø(1)	Ø	SWIIT Index	Ø			Total
(1)	Ohne CS REF Property Plus, Swiss Re ImmoPlus, Dynamic, Bonhöte			3.65%	21.14%	0.79%	1.12%			19'519'449'041

* Dürfen nur von Institutionellen Anlegern mit professioneller Tresorerie erworben werden

**** Fusion ImmoVIT/Swissinvest per 30.6.2006

Monatlicher Umsatz

August 2007 169'243'415

Immobilienaktien

27.09.2007

CH-Valoren	Aktien Name	NAV inkl. aufgel. Zinsen	Börsenkurs 27.09.07	Ausschüttungsrendite	Ecart	Perf. YTD	Monatl. Umsatz Aug. 07	Kurse seit 1.1.07 höchst / tiefst		Börsenkapitalisierung (Free Float)
883'756	ALLREAL HOLDING	103.80	136.50	3.73%	31.50%	4.43%	3.97%	130.00	156.50	719'205'571
1'820'611	BFW LIEGENSCHAFTEN N	31.25	28.50	2.48%	-8.80%	-11.52%	2.07%	27.95	34.00	127'430'625
255'740	ESPACE REAL ESTATE	135.80	140.00	2.34%	3.09%	12.80%	nk	126.00	151.00	143'437'840
1'731'394	INTERSHOP	221.00	313.50	3.89%	41.86%	5.94%	4.22%	304.00	343.00	342'342'000
1'110'887	MOBIMO *	172.90	183.00	5.00%	5.84%	-1.01%	1.37%	179.00	209.00	713'739'803
1'829'415	PSP SWISS PROPERTY *	55.50	63.00	3.53%	13.51%	-6.86%	6.55%	60.05	75.95	2'954'819'133
803'838	SWISS PRIME SITE *	53.10	66.75	4.69%	25.71%	-4.90%	3.33%	63.25	76.00	1'369'902'133
261'948	WARTECK INVEST	1295.00	1595.00	3.94%	23.17%	4.54%	1.54%	1550.00	1679.00	180'011'700
2'183'118	ZÜBLIN IMMOBILIEN HOLDING *	10.65	9.85	5.08%	-7.51%	-11.54%	2.67%	9.65	12.95	376'843'060
*	Ausschüttung in Form einer Nennwertrückzahlung			Ø	Ø	Index	Ø			Total
				3.85%	14.26%	-4.19%	4.44%			6'927'731'864

Sämtliche Zahlen wurden uns zur Verfügung gestellt von:

Swiss Finance & Property Corporation
Utoquai 55
CH-8008 Zürich

Monatlicher Umsatz

August 2007 307'502'877

Immobilienmärkte weltweit mit attraktiver Performance

Immobilieninvestments waren im Jahr 2006 attraktiv. Mit einem Durchschnitt von 14,9 Prozent lag die Performance weltweit nur gering unter derjenigen von 2005 (15,1 Prozent). Das ist dem IPD Global Property Index der Investment Property Databank zu entnehmen. Allerdings gibt es sehr grosse Unterschiede.

Im Jahr 2006 betrug in der jeweiligen lokalen Währung die Performance im Jahr 2006 der 20 wichtigsten Immobilienmärkte der Welt. Das ist nur unwesentlich weniger als 2005 mit 15,1 Prozent, wie dem IPD Global Property Index der Investment Property Databank zu entnehmen ist. Damit blieben Immobilieninvestments auch im letzten Jahr sehr attraktiv. IPD führte für das Jahr 2006 zum zweiten Mal die Daten der Investmentmärkte Europa, Japan, Australien und USA zusammen. Outperformer in lokaler Währung war der Immobilienmarkt in Irland mit 27,2 Prozent, gefolgt von Südafrika mit 26,7 Prozent. Schlusslicht war der deutsche Immobilienmarkt mit 1,3 Prozent.



In Irland (auf dem Bild: Dublin) boomen die Immobilienmärkte.

IPD berechnet seinen Global Index auf den Zahlen institutioneller Investoren und deren Investment Portfolios. Insgesamt sind es 52 500 Liegenschaften mit einem Marktwert von 965 Milliarden Euro, welche für die Berechnungen einbezogen wurden. Das bedeutet eine Marktabdeckung von 34 Prozent des gesamten institutionell gehaltenen Immobilienvermögens weltweit.

Die Performance (Total Return), die sich aus der Wertänderungsrendite und der Netto-Cash-Flow-Rendite der Immobilien errechnet, weist für die vier führenden Welt-Währungen

grosse Unterschiede aus. So betrug die Performance der globalen Immobilienmärkte für das Jahr 2006 in Euro 9,3 Prozent, in Englischen Pfund Sterling 7,3 Prozent, in US-Dollars 22 Prozent und in Yen 23,3 Prozent. Darin widerspiegelt sich die scharfe Abwertung des US-Dollars und des Yen im abgelaufenen Jahr. Erstmals weist der IPD Global Index die Performance der drei wichtigsten Immobilienklassen Büro, Handel und Wohnen aus. In lokaler Währung führen weltweit Büroimmobilien mit einem Total Return von 15,5 Prozent vor Handel mit 14,9 Prozent und Wohnimmobilien mit 12,4 Prozent. ■

Mieten steigen – aber nicht überall

Laut der jüngsten Studie der Credit Suisse steigen die Mieten im laufenden Jahr um 2,5 Prozent an. Die Teuerung sei auf die Erhöhung der Hypothekarzinsen sowie die erhöhte Nachfrage zurückzuführen. Mittelfristig rechnen die CS-Ökonomen jedoch mit einem abgeflachten Preisanstieg.

pd. Dieses Jahr werden die Mieten in der Schweiz um 2,5 Prozent steigen, hält die Credit Suisse in ihrem jüngsten Immobilien-Monitor fest. Die erstaunlich robuste Konjunktur sei auch im Segment der Mietwohnungen für den anhaltenden Preisanstieg verantwortlich. Beim prognostizierten Mietpreisanstieg handelt es sich jedoch um einen Durchschnittswert. In zahlreichen Regionen werden auch in diesem Jahr keine oder nur geringe Preissteigerungen zu verzeichnen sein. Die einzelnen regionalen Teilmärkte oder die verschiedenen Wohnungstypen verhalten sich bezüglich Preisen, Nachfrage und Bautätigkeit sehr unterschiedlich. So sind etwa im vergangenen Jahr die 6-Zimmer-Wohnungen um 5,3 Prozent von durchschnittlich 1962 auf 1858 Franken gesunken, wie der Schweizer Hauseigentümerverband vorrechnet. Die Zahl der leerstehenden Wohnungen ist zwischen Juni 2006 und Juni 2007 beispielsweise in den Kantonen Jura, Wallis, Solothurn und Nidwalden gestiegen, was auf die Mietzinsen dämpfend wirkte.

CS-Ökonomen erwarten höhere Mieten.



Fortsetzung

**Mieten steigen – aber
nicht überall**

IMPRESSUM

Herausgeber:
Schweizer Immobilien-
gespräche AG,
Schwyz

Onlinedienst:
www.immorunde.ch

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

Erscheinungsweise:
zweiwöchentlich

Anzeigenverkauf:
anzeigen@immorunde.ch

Wohnungsbau im Hoch

Der Wohnungsbau befindet sich in einem langjährigen Hoch. Nachdem im vergangenen Jahr 41 600 Wohnungseinheiten fertig gestellt worden sind, erwartet die Credit Suisse in diesem Jahr eine nochmalige Erhöhung des Wohnungsbestandes um 44 000 Einheiten. Die Baubewilligung für Mietwohnungen und Einfamilienhäuser sind aber seit Ende 2006 gesunken. Am meisten gebaut wird laut Credit Suisse in den steuergünstigen Kantonen Obwalden, Schwyz und Zug. Das favorisierte Wohnsegment ist dabei das Stockwerkeigentum. Im Kanton Schwyz werden jedoch auch viele Mietwohnungen errichtet. Gebaut wird auch im Tessin und Wallis, was in der Studie jedoch vor allem auf Zweitwohnungen zurückgeführt wird. Am wenigsten Wohnraum gebaut wird in den Stadtkantonen Basel, Genf sowie in Neuenburg und im Kanton Appenzell Ausserrhoden.

Teurer geworden ist auch das Wohneigentum. Die Preise für Eigentumswohnungen sind im ersten Halbjahr um ein Prozent, diejenigen für Einfamilienhäuser um 1,4 Prozent angestiegen. Dass sich die erwartete Verflachung des Preisanstiegs für Wohneigentum hinauszögert, führt die Credit Suisse auf den nur geringfügig angestiegenen Leerwohnungsbestand zurück. Die Leerwohnungsziffer steigt dieses Jahr nur leicht auf 1,07 Prozent an, verglichen mit 1,06 Prozent im Vorjahr.

„Ein wichtiger Grund für die zu erwartenden Mietpreissteigerungen sind die erfolgten oder noch erwarteten Kostensteigerungen, namentlich die Erhöhung der variablen Hypothekarzinssätze“, betont der Hauseigentümerverband. Diese basieren nicht zuletzt auf den in jüngerer Zeit mehrfach erfolgten Zinserhöhungen durch die SNB. Diese Leitzinserhöhungen durch die SNB hat der HEV Schweiz denn auch mitunter wegen dessen indirekten Einflusses auf das Niveau der Bestandesmieten kritisiert.

Bei den Büroflächen zeichnet sich im laufenden Jahr eine weitere Erholung ab. Die Leerstände werden insbesondere in den Zentren weiter sinken. Nach einem leichten Rückgang der Baugesuche seit Mitte 2005 nehmen die Gesuche für Büroflächen seit Anfang 2007 wieder zu. ■

Anzeige



Mobimo investiert in sichere Werte.

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

MOBIMO
Wir setzen Akzente.

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