

Schweizer Immobilien Brief

das e-Magazin der Schweizer-ImmobilienGespräche
Ausgabe 21/07 / November 2007

INHALT

Editorial	1
Das richtige Produkt am richtigen Ort zum richtigen Preis auswählen	2
Kalender	4
Gut parkiertes Geld in Parkhäusern	5
Immobilien-Finanzmärkte Schweiz	6
Allzeit-Hoch beim Umsatz für Büroflächen in Europa	7
Nachricht	7
BFS-Mietpreisindex wird stark kritisiert	10
Impressum	10

unsere Sponsoren



Editorial

Wieder mehr Akquisitionsmöglichkeiten für Schweizer institutionelle Anleger?



Remi Buchschacher
Redaktionsleiter

Die Subprime-Krise erreicht langsam, aber immer stärker wahrnehmbar auch Europa und die Schweizer Immobilienmärkte. Der vorerst geplatze Jelmoli-Deal zeigt dies deutlich auf. Was lassen sich daraus für Schlüsse ziehen? Wie sieht es denn nun mit Auslandsinvestments für Schweizer Institutionelle aus? Werden diese interessanter, oder überhaupt nicht mehr refinanzierbar? Warum werden in der Schweiz Hypotheken nicht verbrieft, während das im Ausland Gang und Gäbe ist? Die gesamte Situation hat sich in den letzten Wochen

noch verschärft. Die Kreditvergabe der grossen Investmenthäuser ist praktisch am Nullpunkt angelangt. Abnehmer von Verbriefungslösungen haben sich stark vom Markt zurückgezogen. Was heisst das nun für die schweizerischen institutionellen Anleger? Kommen Schweizer Investoren nun wieder vermehrt zu Akquisitionsmöglichkeiten für kommerzielle Immobilien? Haben sie nun auch in der Schweiz wieder bessere Karten gegenüber Ausländern? Am 4. Dezember werden wir ein Schweizer Immobiliengespräch diesem aktuellen Thema widmen. Es findet im Zunfthaus zur Waag in Zürich statt. Stellung nehmen werden dazu Kurt Ritz von PricewaterhouseCoopers, Claus P. Thomas von LaSalle Investment Management und Adrian Lüscher von der Zürcher Kantonalbank. Melden Sie sich gleich an unter www.immorunde.ch.

Ihr Remi Buchschacher

Schweizer Immobilien Gespräche

ww&p

Walder Wyss & Partner
Rechtsanwälte

Tagung am 30. Januar 2008 im Widder Hotel in Zürich

Public Private Partnership (PPP) im Immobilienbereich – Wo liegen die Potenziale?

Eine Spurensuche in der Schweiz und im Ausland. Wo machen PPPs Sinn? Sind PPPs in der Schweiz überhaupt machbar? Wo können Private die öffentliche Hand entlasten? Wie gross ist das Sparpotenzial? Experten diskutieren und zeigen gangbare Wege auf.

Jetzt anmelden unter: www.immorunde.ch

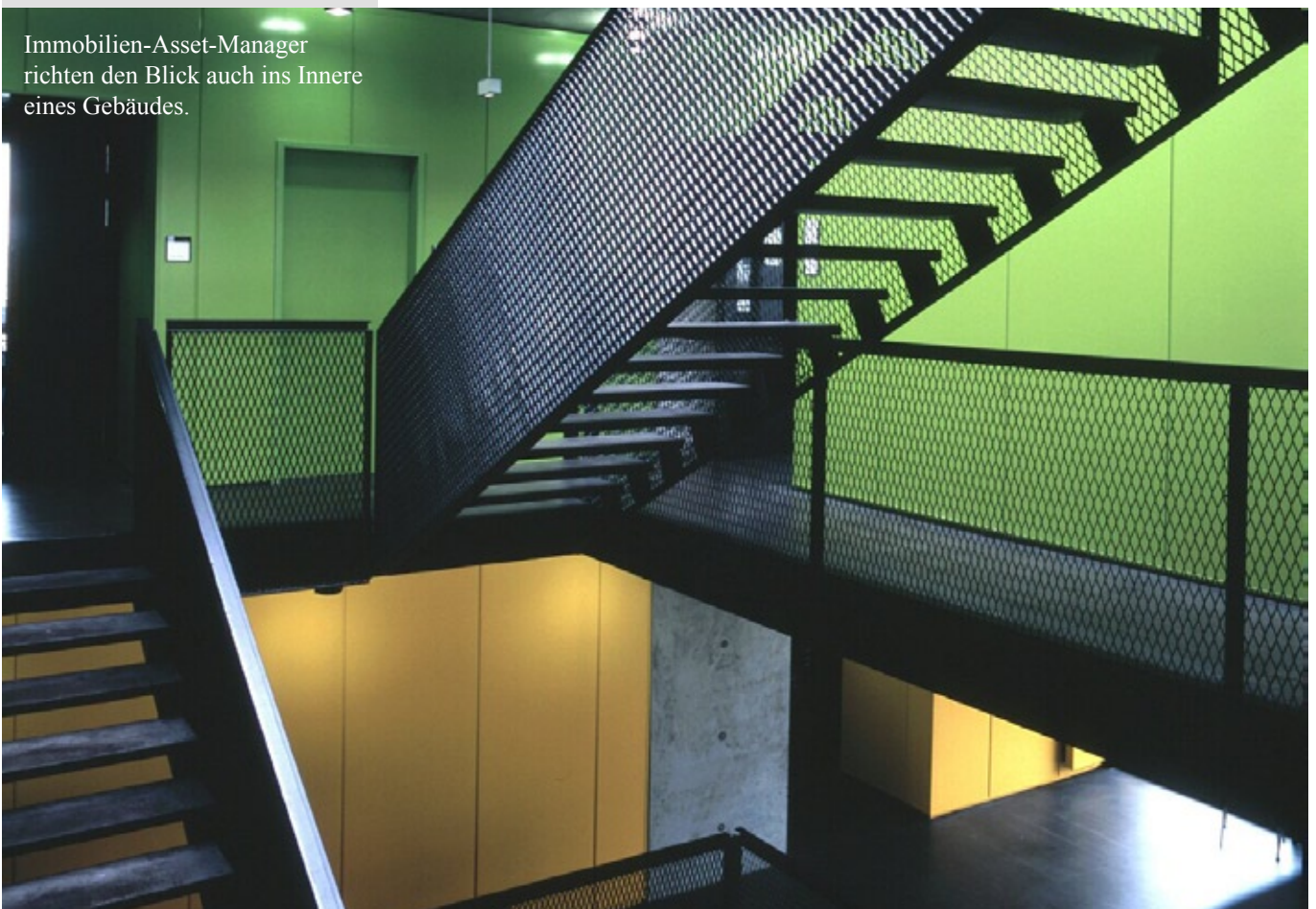
Das richtige Produkt am richtigen Ort zum richtigen Preis auswählen

Real Estate Asset Manager ist eine Berufsbezeichnung mit Modecharakter. Doch was steht hinter dieser Zauberformel? Was macht den Beruf für viele Fachleute in der Immobilienwirtschaft derart attraktiv? Und vor allem, was muss der Real Estate Asset Manager können?

Wer gute Assets in seinem Portfolio hat, kann sich glücklich schätzen. Wer sie erst noch gut diversifiziert hat, kann gut schlafen. Denn wenn die Asset Allocation stimmt, lassen sich die Ups and Downs an der Börse besser ausgleichen. Und das führt zu mehr Sicherheit. So jedenfalls ist es in der Finanz- und Vermögensverwaltung üblich. In der Immobilienwirtschaft ist eine gute Verteilung der Assets genauso wichtig. Denn gut angelegtes Geld sorgt für gute Returns. Deshalb steigt die Verantwortung der Manager, die über die Vermögensanlage wachen.

Wo immer heute von Immobilien die Rede ist, geht es um Management. Es gibt Property Manager (früher nannte man sie Hausverwalter), Facility Manager (die sich zwar nicht nur, aber überwiegend auf das Gebäude als solches konzentrieren) und Portfolio Manager (die bei sehr umfangreichem und vielseitigem Immobilienbesitz die unterschiedlichen Immo-

Immobilien-Asset-Manager
richten den Blick auch ins Innere
eines Gebäudes.



Fortsetzung

**Das richtige Produkt
am richtigen Ort ...**

bilien in ihrer Beziehung zueinander betrachten und die entsprechenden Kennzahlen im Auge behalten). Und neuerdings taucht der Real Estate Asset Manager auf, als jüngste Manager-Schöpfung.

Wert des Vermögens steigern

Ziel jeder Vermögensverwaltung muss es sein, den Wert des Vermögens zu steigern und eine möglichst hohe Rendite zu erwirtschaften. Eine Aufgabe, die all den verschiedenen Management-Funktionen bei Immobilien zukommt. Doch warum braucht es denn noch eine zusätzliche Unterscheidung bei den Berufsbezeichnungen? Anders als Aktien und Wertpapiere sind Immobilien sehr komplex: Eine Immobilie steht an einem bestimmten Standort, muss sich in einem lokalen Markt behaupten, der über längere Zeit unterschiedliche Zyklen durchläuft, sie muss instand gehalten werden, sie kostet Geld, wenn keine Nutzer gefunden werden und bei einem Wiederverkauf sollte sie beim Käufer auch eine gewisse Phantasie wecken.



Teamarbeit steht im Mittelpunkt.

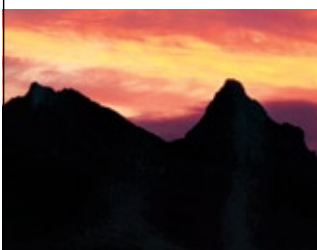
An diesem Punkt setzt das Real Estate Asset Management ein, wie Jürg Bernet, CEO des Euro-Instituts für Immobilienmanagement in Zug und Köln sowie Wissenschaftlicher Berater für die Immobilienwirtschaft an der Donau-Universität Krems, darlegt. Anders als der Facility Manager, der sich darum kümmert, dass das Gebäude funktioniert, oder der Property Manager, der für die Betreuung der Mieter in einem Objekt zuständig ist (beide Funktionen können sich auch überschneiden), schaut der Asset Manager über das einzelne Gebäude hinaus und bezieht weitere Aspekte in seine Betrachtung mit ein. Seine Sichtweise auf die Immobilie ist ein strategische: Er muss überlegen, was ein Gebäude langfristig erwirtschaften kann und muss daher die aktuelle und künftige Marktlage in seine Überlegungen mit einbeziehen. Seine Fragestellung geht nicht in Richtung Instandhaltung des Objekts, Betrieb oder Zufriedenheit der Mieter, sondern er fragt: Gibt es Mieter, die heute und in Zukunft bereit sind, in diesem Gebäude Flächen zu einem Preis anzu-

Anzeige

www.sksnet.ch
www.privateasset.ch

sparkasse schwyz
Ihre Bank. Seit 1812.

> was Sie von einer Bank erwarten kompetent, unkompliziert und persönlich



sks vermögensverwaltung
private asset management

Fortsetzung

**Das richtige Produkt
am richtigen Ort ...**

Kalender

Nov. bis Jan. 2007

Termine zum Vormerken

22. November 2007
Seminar: 2000 Watt -
Gesellschaft konkret
Kongresszentrum, BEA bern expo,
Bern
www.hausbaumesse.ch

22. bis 25. November 2007
Hausbau- und Energiemesse
Kongresszentrum, BEA bern expo,
Bern
www.hausbaumesse.ch

30. Januar 2007
Tagung "Public Private
Partnership im Immobilienbereich
- Plus Punkt Pur?"
Widder Hotel
Zürich
www.immorunde.ch

mieten, der einen definierten Gewinn hereinspielt? „Asset Management ist mehr als Verwaltung. Immobilien Asset Management ist die Leistung, Liegenschaften ergebnisverantwortlich zu bewirtschaften. Immobilien Management führt Grundstücke, Gebäude, Anlagen und Einrichtungen sowie die dazugehörigen Dienste zu ihrer besten Performance. Der Immobilienmanager handelt im Auftrag des Eigentümers und ist ihm verantwortlich für Werte und Erträge“, sagt Jürg Bernet. Dazu gehört auch die Beobachtung der Entwicklung des Investmentmarktes und der Miethöhen, der Finanzierungsbedingungen sowie der technischen Entwicklungen am Gebäudemarkt.

Marktbezogener Zugang

Der Zugang des Asset Managers zum jeweiligen Gebäude ist in erster Line ein marktbezogener, und Grundlage seiner Entscheidungen sind Analysen des Wettbewerbs sowie der steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen. Das Real Estate Asset Management umfasst die Planung, Steuerung und Kontrolle sämtlicher wertbeeinflussender Massnahmen in der Nutzungsphase einer Immobilienanlage.

Das strategische Element führt weit über die reine Verwaltung des Assets Immobilien hinaus. Es geht auch auf die Bereiche Auswahl, Ankauf, Verkauf und Development. In Zeiten, in denen grenzüberschreitende Investitionen immer häufiger vorkommen, sind Kenntnisse internationaler Märkte und Vernetzungen eine sehr wichtige Voraussetzung für erfolgreiches Asset Management. Dass Der Real Estate Asset Manager deshalb bei der Auswahl der Immobilien oder Developments ganz stark miteinbezogen werden sollte, liegt auf der Hand. Was nützt es denn ein Gebäude nach den Wünschen eines Grossmieters auszurichten, wenn dieser nach fünf Jahren auszieht und kein Nachmieter gefunden werden kann? Warum in Bürogebäude investieren, wenn der lokale Bedarf gedeckt ist und in anderen Asset-Klassen, wie zum Beispiel Logistikimmobilien Mangel herrscht? Marktkenntnisse sind das A und O für den Real Estate Asset Manager, um den Investor zu unterstützen, das richtige Produkt am richtigen Ort zur richtigen Zeit und zum richtigen Preis auszuwählen. ■

Remi Buchschacher

Anzeige

ganz privat

Schutz mit System
www.komfort-rollladen.ch



CH-3422 Kirchberg
Fon 034 447 55 55



Gut parkiertes Geld in Parkhäusern

Das Betreiben von Parkhäusern ist ein lukratives Geschäft. An zentralen Lagen bringt ein Parkplatz jährlich bis zu 15000 CHF ein. Ein Nischenmarkt, der aus Investorensicht durchaus geprüft werden sollte.



rb. Immobilien sind von ihrem Charakter her langfristig orientierte Investitionen. Das trifft auch auf Parkhäuser zu. Im neusten Immobilien-Monitoring geht Wüest & Partner der Spezialimmobilie Parkhaus nach und fördert Erstaunliches zutage: An zentralen Toplagen erreichen die Parkplätze einen Wert, der mit demjenigen von Top-Büroflächen vergleichbar ist. Der Ertragswert aller Parkierungsmöglichkeiten in der Schweiz wird von Wüest & Partner auf rund 100 Milliarden CHF geschätzt. Gegen 20 Milliarden CHF dürften auf

Parkhäuser entfallen. Je nach Lagequalität bewegt sich der Ertragswert eines Parkplatzes in einem Parkhaus zwischen 30 000 und 300 000 Franken. Demgegenüber stehen Mieterträge von 1500 bis 15 000 CHF pro Jahr und Parkplatz. Das durchschnittliche Parkhaus in der Schweiz weist 200 Parkplätze auf. Die Palette reicht aber vom Kleinstparkhaus bis hin zum Grossparkhaus mit über 1000 Parkierungsmöglichkeiten. In der Westschweiz sind sie – bezüglich Anzahl der Plätze – tendenziell grösser als in der übrigen Schweiz. Der Grund dürfte darin liegen, dass die öffentliche und politische Akzeptanz des motorisierten Privatverkehrs in der Romandie grösser ist als in der Deutschschweiz.

Bei Parkhäusern fällt Wüest & Partner die geringe Präsenz von institutionellen Eigentümern auf. Um die ausgetretenen Pfade des klassischen Immobilienengagements zu verlassen, würden Parkhäuser jedoch prüfenswerte Optionen bieten. Dafür spricht laut W & P die Tatsache, dass ein Parkhaus im Mittel einen Marktwert von 10 bis 20 Millionen CHF repräsentiert und damit ein gutes Gröszenformat für institutionelle Investoren aufweisen würde. Dazu kommt, dass ein Parkhaus anders strukturierte Cashflows aufweist – monatlich, täglich oder gar stündlich – als zum Beispiel ein Gewerbeliegenschaft, die vierteljährlich Mieterträge abwirft. ■

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

Immobilienfonds

09.11.2007

CH-Valoren	Anlagefonds Name	Rückn.-Preis	Börsenkurs 09.11.07	Ausschüttungsrendite	Ecart	Perf. YTD	Monatl. Umsatz Okt. 07	Kurse seit 1.1.07 höchst / tiefst		Börsenkapitalisierung
2'672'561	BONHOTE IMMOBILIER	102.00	108.00	na	5.88%	2.33%	nk	104.00	116.50	330'480'000
844'303	CS 1A IMMO PK *	1059.00	1265.00	4.27%	19.45%	2.43%	nk	1215.00	1330.00	3'081'954'920
1'968'509	CS REF PROPERTY PLUS *	1016.00	1165.00	1.91%	14.67%	5.04%	nk	1130.00	1190.00	689'680'000
276'935	CS REF INTERSWISS	162.70	196.75	4.34%	20.93%	0.44%	1.10%	191.70	211.00	1'187'179'859
1'291'370	CS REF SIAT	114.40	137.25	3.93%	19.97%	-0.40%	1.27%	136.40	153.40	1'580'976'437
2'158'801	DYNAMIC REAL ESTATE FUND	1032.00	1065.00	1.37%	3.20%	-8.52%	0.67%	1051.00	1197.00	278'818'065
1'458'671	FIR	96.25	112.00	3.37%	16.36%	-1.93%	1.19%	112.00	117.50	655'281'760
977'876	IMMOFONDS	278.50	326.00	4.17%	17.06%	-1.30%	3.34%	321.00	359.00	880'586'962
278'226	LA FONCIERE	486.00	648.00	3.07%	33.33%	-1.82%	0.54%	639.00	702.00	730'555'200
277'010	MI-FONDS IMMO	145.50	168.50	3.94%	15.81%	3.47%	0.75%	168.00	189.00	269'600'000
278'545	SOLVALOR "61"	160.65	217.50	2.99%	35.39%	1.50%	1.92%	209.00	248.30	772'900'388
725'141	SWISS RE IMMOPLUS	705.50	848.00	1.19%	20.20%	0.67%	1.41%	840.00	889.00	814'080'000
702'020	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	247.00	283.50	3.78%	14.78%	-1.82%	2.67%	282.00	312.00	595'350'000
277'186	SWISSCANTO (CH) REF IMMO VAL	420.50	500.00	3.82%	18.91%	4.77%	nk	490.00	525.00	258'000'000
2'616'884	SWISSINVEST REIF ****	100.25	112.00	3.71%	11.72%	-3.68%	1.05%	113.00	123.80	432'093'088
1'442'082	UBS SWISS RES. ANFOS	46.65	52.35	3.96%	12.22%	-7.18%	1.06%	52.00	57.40	1'108'916'858
1'442'085	UBS LEMAN RES. FONCIPARS	59.00	67.00	3.51%	13.56%	-4.41%	1.83%	67.10	76.60	687'496'581
1'442'087	UBS SWISS MIXED SIMA	71.20	83.50	3.80%	17.28%	-3.46%	1.81%	83.25	95.50	4'122'209'380
1'442'088	UBS SWISS COM. SWISSREAL	56.20	64.25	3.99%	14.32%	-0.03%	1.25%	63.35	68.15	668'237'008
nk	Nicht kotiert SWX			Ø(1)	Ø	SWIIT Index	Ø			Total
(1)	Ohne CS REF Property Plus, Swiss Re ImmoPlus, Dynamic, Bonhöte			3.78%	17.11%	-2.35%	1.57%			19'144'396'505

* Dürfen nur von Institutionellen Anlegern mit professioneller Tresorerie erworben werden

**** Fusion ImmoVIT/Swissinvest per 30.6.2006

Monatlicher Umsatz

Oktober 2007

232'334'231

Immobilienaktien

09.11.2007

CH-Valoren	Aktien Name	NAV inkl. aufg. Zinsen	Börsenkurs 09.11.07	Ausschüttungsrendite	Ecart	Perf. YTD	Monatl. Umsatz Okt. 07	Kurse seit 1.1.07 höchst / tiefst		Börsenkapitalisierung (Free Float)
883'756	ALLREAL HOLDING	104.65	126.00	4.07%	20.40%	-3.32%	3.03%	130.00	156.50	663'882'065
1'820'611	BFW LIEGENSCHAFTEN N	31.35	28.00	2.53%	-10.69%	-13.03%	1.46%	27.95	34.00	131'355'000
255'740	ESPACE REAL ESTATE	136.35	140.00	2.35%	2.68%	12.80%	nk	126.00	151.00	143'437'840
1'731'394	INTERSHOP	223.00	308.00	3.98%	38.12%	4.15%	1.84%	296.00	343.00	336'336'000
1'110'887	MOBIMO *	174.40	182.50	5.04%	4.64%	-1.26%	1.18%	179.00	209.00	713'407'556
1'829'415	PSP SWISS PROPERTY *	55.90	58.25	3.83%	4.20%	-13.64%	4.43%	60.05	75.95	2'486'151'987
803'838	SWISS PRIME SITE *	53.65	61.75	5.11%	15.10%	-11.71%	1.77%	63.20	76.00	1'425'698'709
261'948	WARTECK INVEST	1306.00	1580.00	4.00%	20.98%	3.60%	0.68%	1550.00	1679.00	178'318'800
2'183'118	ZÜBLIN IMMOBILIEN HOLDING *	10.75	9.70	5.19%	-9.77%	-12.82%	3.38%	9.62	12.95	387'640'963
*	Ausschüttung in Form einer Nennwertrückzahlung			Ø	Ø	Index	Ø			Total
				4.01%	9.52%	-9.89%	2.88%			6'466'228'921

Sämtliche Zahlen wurden uns zur Verfügung gestellt von:

Swiss Finance & Property Corporation
Utoquai 55
CH-8008 Zürich

Monatlicher Umsatz

Oktober 2007

186'170'559

Nachricht

**Allreal plant
Kapitalerhöhung von
180 Mio. CHF**

pd. Die Allreal Holding AG (ALLN) beabsichtigt, eine Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht der bisherigen Aktionäre im Umfang von rund 180 Millionen CHF durchzuführen, um das Immobilienportfolio durch Zukäufe und Eigenprojekte weiter auszubauen. Geplant ist, den Nettoerlöses zum Erwerb zusätzlicher Geschäfts- und Wohnliegenschaften, ganzer Liegenschaftenportfolios sowie insbesondere zur Finanzierung von Eigenprojekten entsprechend den Anlagerichtlinien der Gesellschaft einzusetzen. Allreal geht laut Pressemitteilung davon aus, dass ein Grossteil der Kernaktionäre die Kapitalerhöhung unterstützen werde. Die Transaktion, mit deren Durchführung die Zürcher Kantonalbank (Lead Manager) und die Bank Vontobel AG (Co-Manager) beauftragt worden sind, soll noch im vierten Quartal 2007 erfolgen.

**Allzeit-Hoch beim Umsatz für
Büroflächen in Europa**

Den europäischen Büroimmobilienmärkten geht es wieder besser. Das Anziehen der Konjunktur belebt die Nachfrage und die Firmen mieten vermehrt neue Flächen an. In den ersten drei Quartalen 2007 erreichen die Umsätze ein Allzeit-Hoch.

pd. Angesichts weiter expandierender Unternehmen ist die Nachfrage nach Büroflächen in Europa nach wie vor auf Rekordniveau. Der Umsatz in den ersten drei Quartalen erreichte in den 24 von Jones Lang LaSalle untersuchten Märkten* ein Allzeit-Hoch von 10 Mio. Quadratmetern. Im Einjahresvergleich (Q 1- Q 3) sind das rund 12 Prozent mehr, der Durchschnittswert der vergangenen fünf Jahre (jeweils die ersten neun Monate) ist um 31 Prozent übertroffen. Das stärkste Umsatzplus zeigte sich in Moskau (+ 59 Prozent) und Lyon (+ 46 Prozent), gefolgt von Hamburg (+ 40 Prozent) und Budapest (+ 37 Prozent). Auch für weitere drei deutsche Immobilienhochburgen konnte auf Basis vieler Grossabschlüsse ein deutliches Wachstum notiert werden (Frankfurt 24 Prozent, Düsseldorf knapp 29 Prozent und München knapp 28 Prozent). Nur Berlin lag mit rund 9 Prozent im einstelligen Plusbereich. Deutlich rückläufig war das Umsatzvolumen in Prag (- 44 Prozent), wo 2006 allerdings ein überdurchschnittlich gutes Umsatzjahr registriert worden war. Auch in Mailand und Amsterdam bewegte sich der jeweilige Dreivierteljahresumsatz auf deutlich niedrigerem Niveau (rund - 24 Prozent), verantwortet durch ein sehr schwaches 3. Quartal.

Mietpreiswachstum hält an, aber verlangsamt sich

Eine ungebrochen hohe Nachfrage sorgte für ein anhaltendes Wachstum der Spitzenmieten. Der europäische Mietpreisindex von Jones Lang LaSalle, basierend auf der gewichteten Mietpreisentwicklung von 24 Städten, stieg im 3. Quartal um nochmals 1,5 Prozent (nach einem Anstieg von 4,6 Prozent im 2. Quartal). Die Spitzenmieten lagen Ende

Anzeige



**Die Investorenkonferenz
für indirekte Immobilienanlagen**

21. November 2007
Hotel Savoy Baur en Ville, Zürich

Unternehmenspräsentationen

Alstria Office AG • Deutsche REIT AG • FranconorRheinMain AG • Franconofurt AG • Implenla AG • InCity Immobilien AG
Intershop Holding AG • Karl Steiner AG • Züblin Immobilien Holding AG

Ausserdem erwarten Sie zahlreiche Fachreferate sowie eine Podiumsdiskussion mit interessanten Teilnehmern. Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme.

Für die Anmeldung besuchen Sie bitte die Website www.realestateday.ch

**Swiss Equity
real estate day**

Organisation

Swiss Equity
magazin

Kooperationspartner

INSTITUTIONAL INVESTMENT
REAL ESTATE
MAGAZIN

Partner

LASALLE
INVESTMENT MANAGEMENT

Legal Partner

C/M'S von Erlach Henrici

Fortsetzung

**Allzeit-Hoch beim
Umsatz für ...**

September 11,6 Prozent über Vorjahresniveau. 11 der 24 Märkte verzeichneten während des Quartals (von Ende Juni bis Ende September) ein Wachstum, angeführt von Utrecht (+ 7,1 Prozent), Prag (+ 5,0 Prozent), London (+ 4,6 Prozent), Warschau (+ 3,7 Prozent) und Frankfurt (+2,9 Prozent). Alle anderen Märkte blieben während des 3. Quartals stabil. Ende September 2007 bewegt sich kein Markt mehr vor der 6-Uhr-Schwelle (verlangsamter Mietpreistrückgang), während sich das Wachstum der Mietpreise bereits in fünf Städten wieder verlangsamt (in den Indexstädten London, Warschau und Moskau sowie in den Märkten Kiew und St. Petersburg).

Nettoabsorption erreicht Rekordniveau

Getragen von einem Rekordvolumen bei der Nettoabsorption in allen Märkten (7 Mio. qm) sanken die Leerstandsquoten fast überall weiter – und dies trotz wieder ansteigender Fertigstellungsvolumina (+ 11 Prozent gegenüber Vorjahreszeitraum auf 3,7 Mio. qm). Die gesamt-europäische Leerstandsquote lag Ende September bei 7,5 Prozent - 20 Basispunkte niedriger als letztes Quartal und 100 Basispunkte unter dem Niveau des Vorjahres. 18 der 24 Märkte verzeichneten im 3. Quartal

einen Rückgang der Leerstandsquote. Zweistellige Leerstandsquoten weisen sieben Märkte auf, darunter mit Düsseldorf (11,3 Prozent) und Frankfurt (14,5 Prozent) auch zwei deutsche Immobilienhochburgen. Die Leerstandsquoten in Luxemburg (2,5 Prozent), Madrid (3,4 Prozent), und Warschau (3,6 Prozent) haben mittlerweile ein Rekordtief erreicht. Am stärksten gesunken sind die Leerstandsquoten in Lyon (- 170 Basispunkte auf 5,1 Prozent), Luxemburg (- 100 Basispunkte auf 2,5 Prozent) und Moskau (- 80 Basispunkte auf 3,2 Prozent). Vor dem Hintergrund zunehmender Fertigstellungen (für die kommenden drei Monate befinden sich weitere 2,2 Mio. qm in der Pipeline, 30 Prozent davon allein in Moskau) ist bis Ende 2008 wieder mit einer leichten Anstieg der durchschnittlichen europäischen Leerstandsquote zu rechnen.

** Der Index umfasst die Städte Amsterdam, Barcelona, Berlin, Brüssel, Budapest, Den Haag, Dublin, Düsseldorf, Edinburgh, Frankfurt, Hamburg, London, Luxemburg, Lyon, Madrid, Mailand, Moskau, München, Paris, Prag, Rotterdam, Stockholm, Utrecht und Warschau.*

EUROHYPO | Best Global Commercial Bank
in Real Estate

**Erwarten Sie mehr als Geld:
ausgezeichnete Leistung.**

EUROMONEY



*Deutschland 1. Platz, global 3. Platz

www.eurohypo.com

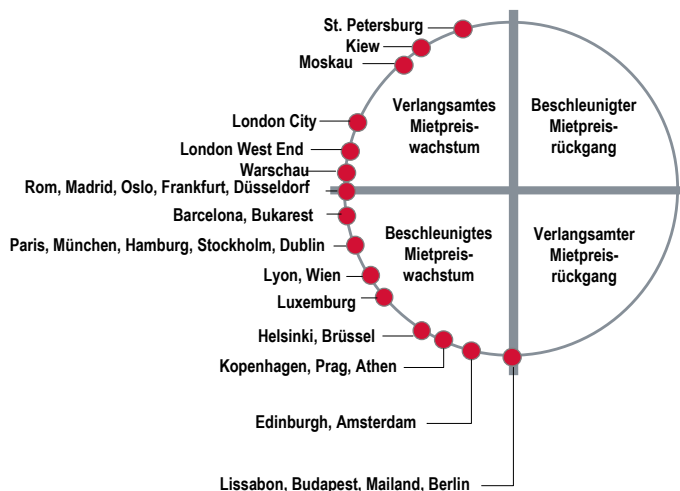
a passion for solutions.



Immobilienuhr

Anmerkung:

- Die Uhr zeigt, wo sich die Büromärkte nach Einschätzung von Jones Lang LaSalle innerhalb ihrer Mietpreis-Kreisläufe Ende September 2007 befinden.
- Der lokale Markt kann sich in der Uhr in verschiedene Richtungen und mit verschiedenen Geschwindigkeiten bewegen.
- Die Uhr ist eine Methode zum Vergleich der Positionen der Märkte in ihrem Kreislauf.
- Die Positionen sind nicht zwingend repräsentativ für den Investment- und Projektentwicklungsmarkt.
- Die Positionen der Märkte beziehen sich auf die Spitzenmieten.
- Es gibt Märkte, die keinem konventionellen Zyklus folgen und sich eher zwischen 9 und 12 Uhr bewegen. In diesem Fall repräsentiert 9 Uhr einen Mietanstieg nach einer Periode der Mietstabilität.



Spitzenmietpreise und Veränderungen

	EUR/m ² /Jahr	Q3 07–Q2 07 (%)	Q3 07 – Q3 06 (%)
Europa		1,5 ↑	11,6 ↑
Amsterdam	330	0,0 ↔	1,6 ↑
Athen	372	0,0 ↔	14,8 ↑
Barcelona	312	2,0 ↑	5,1 ↑
Berlin	246	0,0 ↔	0,0 ↔
Brüssel	300	0,0 ↔	3,4 ↑
Budapest	264	0,0 ↔	18,9 ↑
Bukarest	264	5,8 ↑	23,6 ↑
Dublin	646	0,0 ↔	9,1 ↑
Düsseldorf	270	2,3 ↔	9,8 ↑
Edinburgh	441	0,0 ↔	2,0 ↑
Frankfurt	432	2,9 ↑	9,1 ↑
Hamburg	270	2,3 ↑	4,7 ↑
Helsinki	304	0,8 ↑	6,8 ↑
Kiew	603	10,3 ↑	n/a n/a
Kopenhagen	255	0,0 ↔	5,6 ↑
Lissabon	246	0,0 ↔	2,5 ↑
London City	1019	1,5 ↑	20,0 ↑
London West End	1776	4,6 ↑	31,4 ↑
Luxemburg	420	0,0 ↔	0,0 ↔
Lyon	240	0,0 ↔	14,3 ↑
Madrid	468	2,6 ↑	21,9 ↑
Mailand	500	0,0 ↔	0,0 ↔
Moskau	1051	0,0 ↔	25,0 ↑
München	354	1,7 ↑	3,5 ↑
Oslo	585	4,7 ↑	66,7 ↑
Paris	825	0,0 ↔	13,0 ↑
Prag	252	5,0 ↑	10,5 ↑
Rom	430	0,0 ↔	3,6 ↑
Stockholm	457	2,4 ↑	10,5 ↑
St. Petersburg	610	3,0 ↑	n/a n/a
Warschau	336	3,7 ↑	33,3 ↑
Wien	246	0,0 ↔	0,0 ↔

Anmerkungen:

1. Die „Spitzenmiete“ ist die höchstmögliche Miete, die auf dem freien Markt für eine fiktive Büroeinheit von höchster Qualität und Ausstattung in bester Lage zum Zeitpunkt der Erhebung erwartet werden könnte (normalerweise am Ende des jeweiligen Quartals). Die angegebene Miete bezieht sich auf Spitzenbüroeinheiten mit mehr als 500 m² vermietbarer Fläche. 2. Veränderungen der Spitzenmieten Q3 2007 – Q2 2007 und Q3 2007 – Q3 2006 basieren auf lokale Währung

Schweizer Immobilien **Gespräche**

Unser nächstes Immobiliengespräch findet am **4. Dezember 2007** statt.

Immobilieninvestments im Ausland vor dem Hintergrund der Subprime-Krise

Referenten:

Kurt Ritz, Head Corporate Finance Real Estate und Partner PricewaterhouseCoopers, Zürich

Claus P. Thomas, Regional Director - Client Services LaSalle Investment Management, München

Adrian Lüscher, Fachbereichsleiter Engineering Immobilien Zürcher Kantonalbank, Zürich

Leitung:

Remi Buchschacher, Schweizer Immobiliengespräche AG

Jetzt anmelden unter: www.immorunde.ch

BFS-Mietpreisindex wird stark kritisiert

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

Die Gegenüberstellung verschiedener Arten der Berechnung von Mietpreisindizes führt zu einem immer offensichtlicheren Methodenstreit. Anlässlich einer öffentlichen Veranstaltung legte Iazi-CEO Donato Scognamiglio dar, wie gross die Unterschiede sind und warnte vor falschen Schlüssen.

rb. „Ich bin froh, sind nicht so viele Vertreter der Weiterorganisationen hier“, stellte Donato Scognamiglio am Iazi Lunch Event seinen Ausführungen voraus. Zwar sei er selber Mieter, doch die Zahlen mit welchen in der Öffentlichkeit hantiert würden, sei er nicht einverstanden. Vor allem der BFS-Mietpreisindex weise wiederholt viel zu hohe jährliche Mietpreissteigerungen aus und bilde damit keineswegs die Realität im Mietwohnungsmarkt ab. Von beispielsweise einer Mietteuerung von 2 Prozent im letzten Jahr, wie das Bundesamt für Statistik ausweist, könne keine Rede sein.

Gemäss dem IAZI-Mietpreisindex bewegen sich die Mieten seit rund 10 Jahren stets seitwärts und sind in jüngster Zeit sogar leicht zurückgegangen, sagte Scognamiglio. Der BFS-Mietpreisindex berücksichtige die Qualitätsunterschiede der Objekte kaum und der ausgewiesene Anstieg der Mieten basiere auf der höheren Gewichtung von Neubauwohnungen. Die Entwicklung der Bestandesmieten - die auf dem gesamten Mietwohnungsmarkt den grössten Anteil ausmachen - werde nicht richtig abgebildet. Gegenüber dem BFS-Mietindex mit einer Stichprobe von nur rund 5000 Mietverhältnissen verfüge der IAZI-Mietpreisindex mit über 300 000 effektiven Mietverträgen denn auch über eine viel breitere und damit repräsentativere Datenbasis.

Seit dem dritten Quartal 1989 stiegen die Mieten laut Iazi um 25 Prozent. Die Inflation wuchs um 35 Prozent. Der Mietindex des Bundesamtes für Statistik weise aber ein Wachstum der Mietpreise um fast 60 Prozent aus. „Das ist Unfug“, ärgerte sich Scognamiglio. Diese Aussagen seien schlicht unzutreffend. In den letzten drei Jahren blieben die Mieten in der Schweiz in bestehenden Verhältnissen stabil. Im Vergleich mit Anfang 1994 zahlen die Mieterinnen und Mieter in der Schweiz heute sogar rund 10 Prozent weniger. „Viele Aussagen, welche im politischen und wirtschaftlichen Kontext im Zusammenhang mit den Mietpreisen aufgrund des BFS-Mietindex gemacht werden, sind somit schlicht unzutreffend. Weder trifft es zu, dass die Mieten in der Schweiz massiv stärker als die Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise gestiegen sind, noch findet die vielbeschworene Umverteilung von den Mietern zur Vermieterschaft statt“, kommentiert der Schweizerische Hauseigentümergebund die Aussagen Scognamiglios. Der HEV Schweiz sei deshalb entschieden der Ansicht, dass das Herbeiziehen des BFS-Mietindex in politischen Diskursen unangebracht sei und gestützt auf ihn auch keine politischen Schlüsse gezogen werden dürften. ■