

Schweizer Immobilien Brief

das e-Magazin der Schweizer-ImmobilienGespräche
Ausgabe 23/07 / Dezember 2007

INHALT

Editorial	1
Züblin Immobilien Holding: Deutscher REIT in Vorbereitung.....	2
Neuer Index für Eigentums- wohnungen für mehr Markttransparenz	4
Nachricht	5
Immobilien-Finanzmärkte Schweiz	6
Mehr fertig erstellte, weniger baubewilligte Wohnungen	7
Nachricht	7
Nachfrage intakt, aber nicht mehr so stark wie vor einem Jahr	9
Nachricht	9
Kalender	10
Impressum.....	11

unsere Sponsoren



Editorial

Die Zeit der stetigen Aufwertungen ist vorbei



Remi Buchschacher
Redaktionsleiter

Die Krise hat viele Namen: Subprime-Krise, Hypothekenkrise, Immobilienkrise oder Finanzkrise. Wenn es denn überhaupt eine Krise ist. Am letzten Schweizer Immobiliengespräch vom vergangenen Dienstag waren sich die Referenten einig: Eine Immobilienkrise herrscht in der Schweiz nicht. Es sind keine Märkte am Zusammenbrechen, es gibt keinen nennenswerten Nachfragerückgang und es werden auch weiterhin Projekte realisiert. Die Immobilienmärkte in der Schweiz funktionieren zurzeit bestens. Dass sich jetzt sogar ausgezeichnete Opportunitäten für gute Investments eröffnen, kommt noch dazu. Wenn die Banken nun ab und zu bei Refinanzierungen die Messlatte bezüglich Eigenkapital etwas höher setzen, ist das nichts Schlechtes. Im Gegenteil: Wer gute Projekte bringt, hat da keine Probleme. Die Zukunft wird aber auch vor der Schweiz nicht Halt machen. So wird es zum Beispiel bei den Bewertungen von Portfolios nicht mehr jedes Jahr gegen oben gehen können. Mit Korrekturen werden Immobiliengesellschaften leben müssen. Volatilität in den Immobilienmärkten? Wer darin den Untergang der Asset-Klasse Immobilien sieht, verkennt die Tatsache, dass Investoren wissen wollen, in was sie investieren. Das ist in den Finanzmärkten so, wie auch in den Immobilienmärkten. Wenn das Produkt den Anforderungen nicht genügt, wird es früher oder später Bewertungseinbussen erleiden.

Ihr Remi Buchschacher

Schweizer Immobilien Gespräche

ww&p

Walder Wyss & Partner
Rechtsanwälte

Tagung vom **5. März 2008** im Zunfthaus zur Waag in Zürich.

Public Private Partnership (PPP) Im Immobilienbereich - Plus Punkt Pur?

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

Züblin Immobilien Holding: Deutscher REIT in Vorbereitung

Die Züblin Immobilien Holding AG will in Deutschland einen REIT auflegen. Hierzu hat der Immobilienkonzern die ZIAG Immobilien AG gegründet. Das in Düsseldorf ansässige Unternehmen hat bereits Vor-REIT-Status erhalten. Züblin-CEO Bruno Schefer nimmt dazu Stellung.

Wie hoch ist der Anteil der Schweizer Züblin an der ZIAG?

Bruno Schefer: Der Mutterkonzern hält 100 Prozent an der ZIAG.

War es sehr schwierig für Ihr Unternehmen, die steuerlichen Voraussetzungen für den G-REIT zu erfüllen?

Bruno Schefer: Wir mussten sieben Immobilien aus einzelnen Objektgesellschaften auf die ZIAG Immobilien AG übertragen, was mit Grunderwerbssteuern verbunden war. Im Weiteren haben wir die Holding-Struktur der ZIAG Immobilien AG den Bedürfnissen des G-REIT-Gesetzes angepasst.

Auf welches Anlagesegment fokussiert sich die ZIAG?

Bruno Schefer: Wir konzentrieren uns ausschliesslich auf Gewerbeimmobilien und da auf drei Segmente : Retail, Büro und Logistik.

Bruno Schefer, CEO Züblin Immobilien Holding AG.

Liegenschaft Nagelsweg 37 bis 39 in Hamburg, im Portfolio der Züblin Immobilien Holding AG



Fortsetzung

**Züblin Immobilien
Holding: Deutscher...**

Wie sehen Sie die Ertragschancen angesichts der inzwischen auch in Deutschland sehr stark gestiegenen Preise für Gewerbeimmobilien?

Bruno Schefer: Solange noch ein Spread von mindestens 100 Basispunkten zwischen Anfangsrendite und Zinssatz besteht, sind die Preise weiterhin attraktiv.

Eine Frage zum Thema Zukäufe: Sehen Sie die ZIAG im Augenblick gegenüber angelsächsischen Mitbewerbern um Gewerbeportfolios im Vorteil?

Bruno Schefer: Mit dem Vor-REIT-Status haben wir einen Vorteil gegenüber vielen Mitbewerbern aufgrund der steuerlichen Minderung von 50 Prozent auch für den Verkäufer, sollte dieser an einen Vor-Reit oder REIT verkaufen.

Gehen Sie davon aus, mit einem deutschen REIT ähnliche Erfolge wie mit dem französischen Pendant, der an der Euronext in Paris kotierten Züblin Immobilière S.A., einfahren zu können?

Bruno Schefer: Ja. Wir wollen die gleichen Ziele wie Gewinn, Wachstum und Cash-Flow pro Aktie erzielen. Zusätzlich können wir natürlich von unseren Erfahrungen in Frankreich auch in Deutschland profitieren. ■

Kasten

Geringer Anklang

In Deutschland finden die erst in diesem Jahr eingeführte neue Anlageklasse der Real Estate Investment Trusts bisher eher geringen Anklang – bisher haben sich nur wenige Gesellschaften um den Vor-REIT-Status bemüht und nur eines, die Alstria Office REIT AG, ist an die Börse gegangen. Nun will auch die Züblin Immobilien Holding AG in Deutschland einen REIT auflegen. Hierzu hat der Immobilienkonzern die ZIAG Immobilien AG gegründet. Das in Düsseldorf ansässige Unternehmen hat bereits Vor-REIT-Status erhalten und hält derzeit Gewerbeimmobilien im Wert von 335 Mio. Euro im Bestand. Laut ZIAG-CEO Oliver Bäumler soll das Portfolio mittelfristig auf ein Volumen von 1 Mrd. Euro ausgebaut werden.

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

Neuer Index für Eigentumswohnungen für mehr Markttransparenz

Viele Mehrfamilienhäuser aus den Siebzigerjahren können nicht abgerissen werden, um zeitgemässen Neubauten Platz zu machen. Der Grund: Sie sind im Stockwerkeigentum gebaut worden. Um moderne Wohnbedürfnisse zu befriedigen, müssten alle Miteigentümer gleichzeitig und miteinander die Liegenschaft veräussern oder neu bauen. Das ist in der Praxis in den meisten Fällen nicht möglich.

Auf den internationalen Immobilienmärkten dominiert momentan das Schlagwort Subprime. Glücklicherweise sind wir in der Schweiz von einer derartigen Krise weit entfernt. Im Gegenteil, der hiesige Immobilienmarkt prosperiert seit 1993 und ein Ende des Booms ist nicht abzusehen. Obwohl die Preissteigerungen in den vergangenen Jahren an den meisten Orten nicht exzessiv ausfielen, muss der Markt differenziert beurteilt werden, da keine einheitliche Marktopographie vorherrscht.

Segmentierung notwendig

Der Immobilienmarkt lässt sich auf mannigfaltige Weise segmentieren. Grundsätzlich ist die geografische Dimension – also die Lage einer Liegenschaft – mit Abstand das wichtigste Kriterium. In einem definierten Immobiliengebiet wird in einem zweiten Schritt nach Objektarten unterschieden, um danach eine weitere Verfeinerung über den Preis zu machen. Doch dieser traditionelle Ansatz reflektiert die aktuelle Marktsituation zu wenig, denn immer mehr ist festzustellen, dass die Liquidität bei vermeintlich gleichen Objekten innerhalb eines Gebietes stark variiert. Es scheint nachvollziehbar, dass eine Eigentumswohnung aus den 70er Jahren nicht die gleiche Attraktivität ausstrahlt wie ein topmoderner Neubau. An Beliebtheit hat auch der Typus Dachwohnung eingebüsst, während die Attikawohnung zu einem Objekt der Begierde wurde. Diese Faktoren gilt es bei einer Objektschätzung und damit einer Marktbeurteilung zu berücksichtigen.

Baustil beeinflusst Nachfrage

Es ist eine Binsenwahrheit, dass sich die Wohnkultur mit der Zeit verändert und damit auch die architektonischen Vorlieben variie-

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.

EURO
HYPO

Fortsetzung

Neuer Index für Eigentumswohnungen...**Nachricht****Kirche auf dem Wohnmarkt**

pd. Die katholische Kirchgemeinde Luzern erwartet im nächsten Jahr ein Defizit von 1,1 Millionen CHF. Eine neue Liegenschaftspolitik soll nun die Finanzlage verbessern. Die Kirchgemeinde besitzt Liegenschaften mit einem gesamten Versicherungswert von 160 Mio. CHF. Die nicht-kirchlich genutzten Gebäude sollen nun besser bewirtschaftet werden, um angemessene Erträge zu erwirtschaften. Die Kirchgemeinde will sich künftig vermehrt auf dem Boden-, Wohn- und Liegenschaftenmarkt bewegen. Vorgesehen sind Umnutzungen und Verkäufe.

Es wird eine Teilung des Marktes für Eigentumswohnungen befürchtet.

ren. So gilt, dass einerseits nur selten für die Ewigkeit gebaut wurde und andererseits der Gesetzgeber teilweise erheblich interveniert hat; etwa mit restriktiven Bauvorschriften in den 60er und 70er Jahren, was die damalige Bauweise nachhaltig geprägt hat.

Stockwerkeigentum wurde in der Schweiz ab 1969 auf breiter Front lanciert. Bauten welche vor dieser Zeit erstellt wurden, können bei Bedarf einfach abgerissen und den zeitgemässen Wohnvorstellungen angepasst werden. Das funktioniert bei Mehrfamilienhäusern die in Stockwerkeigentum erstellt wurden nicht so reibungslos, denn dazu müssten alle Miteigentümer gleichzeitig und miteinander die Liegenschaft veräussern oder neu bauen. Eine solche Lösung bleibt in den allermeisten Fällen theoretischer Natur. Dieser Umstand hat Implikationen auf das Angebot an Eigentumswohnungen. Denn während die Architektur aus den 60igern immer mehr verschwindet, ist ein solcher Anpassungsprozess mit den Erzeugnissen aus den 70er Jahren unwahrscheinlich.

Neuer Preisindex wünschenswert

Der Gesetzgeber hat diese Entwicklung bei Stockwerkeigentumsbauten schlicht nicht vorhergesehen. Mit unerfreulichen Konsequenzen für die Besitzer: alte Stockwerkeigentumsimmobilien werden in der Gunst tendenziell zurück fallen und insbesondere in der Wertentwicklung nicht mit modernen Bauten mithalten können. Die Folge dürfte in einer Teilung des Eigenwohnungsmarktes in einen attraktiven Neubautenmarkt, welcher für Häuser ab den 90er Jahren gilt und einen relativ unelastischen Altbaumarkt münden. Alle Marktteilnehmer werden bald konstatieren müssen, dass nur ein neuer Preisindex für Eigentumswohnungen das Marktgeschehen objektiv abbildet. Die Schaffung eines Index nach Objektalter wäre daher begrüssenswert.

Claude A. Ginesta

Der Autor ist Eidg. Dipl. Immobilientreuhänder und Mitglied der Geschäftsleitung von Ginesta Immobilien in Küsnacht ZH. ■



Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

Immobilienfonds

07.12.2007

CH-Valoren	Anlagefonds Name	Rückn.-Preis	Börsenkurs 07.12.07	Ausschüttungsrendite	Ecart	Perf. YTD	Monatl. Umsatz Nov. 07	Kurse seit 1.1.07 höchst / tiefst		Börsenkapitalisierung
2'672'561	BONHOTE IMMOBILIER	102.20	109.00	na	6.65%	3.26%	nk	104.00	116.50	333'540'000
844'303	CS 1A IMMO PK	1064.00	1240.00	4.38%	16.54%	0.40%	nk	1215.00	1330.00	3'021'046'720
1'968'509	CS REF PROPERTY PLUS *	1018.00	1170.00	1.91%	14.93%	5.49%	nk	1130.00	1190.00	692'640'000
276'935	CS REF INTERSWISS *	163.40	195.50	4.38%	19.65%	-0.19%	2.19%	188.20	211.00	1'179'637'421
1'291'370	CS REF SIAT	114.90	137.75	3.92%	19.89%	-0.04%	1.52%	133.10	153.40	1'586'735'914
2'158'801	DYNAMIC REAL ESTATE FUND	1033.00	1060.00	1.37%	2.61%	-8.94%	0.67%	1051.00	1197.00	277'509'060
1'458'671	FIR	92.90	106.50	3.43%	14.64%	-3.55%	1.41%	107.90	117.50	623'102'745
977'876	IMMOFONDS	279.60	324.50	4.20%	16.06%	-1.73%	3.50%	320.00	359.00	876'535'182
278'226	LA FONCIERE	487.70	645.00	3.10%	32.25%	-2.27%	1.51%	639.00	702.00	727'173'000
277'010	MI-FONDS IMMO	146.10	163.00	4.09%	11.57%	0.29%	0.53%	160.70	189.00	260'800'000
278'545	SOLVALOR "61"	161.20	215.00	3.03%	33.37%	0.41%	1.89%	209.00	248.30	764'016'475
725'141	SWISS RE IMMOPLUS	715.00	835.00	1.46%	16.78%	-0.85%	2.01%	820.00	889.00	801'600'000
702'020	SWISSCANTO (CH) REF IFCA	248.00	282.00	3.81%	13.71%	-2.31%	5.05%	280.50	312.00	592'200'000
277'186	SWISSCANTO (CH) REF IMMO VAL	422.00	495.00	3.87%	17.30%	3.76%	nk	490.00	525.00	255'420'000
2'616'884	SWISSINVEST REIF	100.60	109.00	3.82%	8.35%	-6.16%	2.55%	109.00	123.80	420'519'166
1'442'082	UBS SWISS RES. ANFOS	44.90	48.75	4.11%	8.57%	-9.57%	3.38%	48.30	57.40	1'032'658'965
1'442'085	UBS LEMAN RES. FONCIPARS	59.20	65.15	3.62%	10.05%	-6.97%	5.24%	65.20	76.60	668'513'466
1'442'087	UBS SWISS MIXED SIMA	71.40	82.00	3.88%	14.85%	-5.13%	1.71%	81.45	95.50	4'048'157'714
1'442'088	UBS SWISS COM. SWISSREAL	56.40	61.15	4.21%	8.42%	-4.52%	1.52%	60.85	68.15	635'995'222
nk	Nicht kotiert SWX			Ø(1)	Ø	SWIIT Index	Ø			Total
(1)	Ohne CS REF Property Plus, Swiss Re ImmoPlus, Dynamic, Bonhöte			3.86%	15.06%	-4.01%	2.23%			18'797'801'049

* Dürfen nur von Institutionellen Anlegern mit professioneller Tresorerie erworben werden

Monatlicher Umsatz

November 2007

323'444'606

Immobilienaktien

07.12.2007

CH-Valoren	Aktien Name	NAV inkl. aufg. Zinsen	Börsenkurs 07.12.07	Ausschüttungsrendite	Ecart	Perf. YTD	Monatl. Umsatz Nov. 07	Kurse seit 1.1.07 höchst / tiefst		Börsenkapitalisierung (Free Float)
883'756	ALLREAL HOLDING	105.00	134.00	3.83%	27.62%	3.76%	7.57%	121.40	156.50	706'033'308
1'820'611	BFW LIEGENSCHAFTEN N	31.40	26.50	2.68%	-15.61%	-17.58%	1.70%	24.65	34.00	124'318'125
255'740	ESPACE REAL ESTATE	136.60	137.00	2.41%	0.29%	10.43%	nk	126.00	151.00	140'364'172
1'731'394	INTERSHOP	224.00	309.00	3.98%	37.95%	4.48%	10.18%	296.00	343.00	337'428'000
1'110'887	MOBIMO *	175.10	181.50	5.09%	3.66%	-1.77%	1.35%	175.00	209.00	709'498'474
1'829'415	PSP SWISS PROPERTY *	56.05	59.50	3.76%	6.16%	-11.86%	10.24%	54.55	75.95	2'539'502'888
803'838	SWISS PRIME SITE *	53.90	61.75	5.13%	14.56%	-11.71%	4.59%	58.20	76.00	1'425'698'709
261'948	WARTECK INVEST	1311.00	1580.00	4.01%	20.52%	3.60%	0.64%	1550.00	1679.00	178'318'800
2'183'118	ZÜBLIN IMMOBILIEN HOLDING *	10.80	10.15	4.98%	-6.02%	-8.97%	5.70%	9.57	12.95	405'624'307
*	Ausschüttung in Form einer Nennwertrückzahlung			Ø	Ø	Index	Ø			Total
				3.99%	9.90%	-7.96%	6.84%			6'566'786'782

Sämtliche Zahlen wurden uns zur Verfügung gestellt von:

Swiss Finance & Property Corporation

Utoquai 55

CH-8008 Zürich

Monatlicher Umsatz

November 2007

449'208'192

Nachricht

**Neuer Mobimo Tower
in Zürich West**

pd. Die börsenkotierte Immobiliengesellschaft Mobimo baut ihr zweites Hochhaus unter dem Namen Mobimo Tower in Zürich West. Die Baubewilligung für das 80 Meter hohe Gebäude auf dem heutigen Coop-Areal liegt bereits vor. Mobimo hat sich in Zürich West, auf dem Areal der Coop, den Erwerb eines Grundstückes von 5808 qm gesichert. Die Eigentumsübertragung ist auf Frühjahr 2008 vorgesehen. Das Projekt wurde vom bekannten Architekturbüro Diener & Diener entwickelt und soll einen weiteren markanten städtebaulichen Akzent setzen. Die Baubewilligung für das 80 Meter hohe Gebäude mit insgesamt 24 oberirdischen Stockwerken und zwei Untergeschossen liegt bereits vor. Mobimo beabsichtigt, zwei Drittel der Nutzflächen für gehobenes Wohneigentum bereitzustellen und ein Drittel für Mietwohnungen. Der Baubeginn ist auf Sommer/Herbst 2008 geplant. Das Investitionsvolumen für das Gesamtprojekt wird bei ca. CHF 200 Mio. liegen.

Mehr fertig erstellte, weniger baubewilligte Wohnungen

Im 3. Quartal 2007 erhöhte sich die Anzahl der neu erstellten Wohnungen gegenüber dem Vorjahr um 4 Prozent auf 11'000 Einheiten. Ende September 2007 wurde an 62'700 Wohnungen gebaut. Dies entspricht einem Anstieg von beinahe 6 Prozent im Jahresvergleich. Gesamt-schweizerisch wurde im 3. Quartal 2007 für 11'700 Wohnungen eine Baubewilligung erteilt. Damit reduzierte sich die Zahl der baubewilligten Wohnungen zum entsprechenden Vorjahresquartal um 10 Prozent.

pd. Im 3. Quartal 2007 entstanden in der Schweiz beinahe 11'000 neue Wohnungen. Dies entspricht einer Erhöhung um 430 Einheiten oder 4 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal. Besonders erfreulich entwickelte sich der Wohnungsbau in den Gemeinden mit bis zu 2000 Einwohnern (+33%) und in den Städten (+6%). In den Gemeinden mit 2001 bis 5000 Einwohnern schwächte sich hingegen die Zahl der neu erstellten Wohnungen in derselben Periode um mehr als 17 Prozent ab.

In den Agglomerationen der fünf grössten Städte legten die Neuwohnungen um 180 Einheiten oder 5 Prozent auf insgesamt 3850 Objekte zu. Während die Agglomerationen Zürich und Basel die Zahl der neu erstellten Wohnungen im Vergleich zur Vorjahresperiode um 18 resp. 15 Prozent steigern konnten, mussten sowohl die Agglomeration Bern wie auch diejenige von Lausanne einen Rückgang der Fertigstellungen hinnehmen.

Im Bau befindliche Wohnungen

Ende September 2007 befanden sich in der Schweiz 62'700 Wohnungen im Bau, was im Jahresvergleich einer Zunahme von 3360 Einheiten oder knapp 6 Prozent gleichkommt. Zu diesem positiven Ergebnis trugen sämtliche Gemeindegrössenklassen mit Zuwachsraten zwischen 3 und 9 Prozent bei. In den Agglomerationen der fünf grössten Städte nahm die Zahl der im Bau befindlichen Wohnungen um 520 Einheiten oder etwas mehr als 2 Prozent auf total 21'930 zu. Mit Ausnahme der Agglomerationen Lausanne und Bern konnten jene von Basel (+18%), Zürich (+8%) und Genf (+5%) gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt positive Werte ausweisen.

Baubewilligte Wohnungen

Im 3. Quartal 2007 ging die Anzahl der baubewilligten Wohnungen im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresquartal auf 11'700 zurück. Dieser Rückgang um 1330 Einheiten (-10%) war das Resultat einer allgemein verminderten Bewilligungstätigkeit in sämtlichen Gemeinde-

Fortsetzung

Mehr fertig erstellte,
weniger haubewilligte...



grössenklassen. Insbesondere die Zahlen der beiden kleinsten Gemeindegrossenklassen neigten zur Schwäche.

In den Agglomerationen der fünf grössten Städte war ebenfalls eine Verringerung der erteilten Baubewilligungen für Wohnungen zu beobachten. Deren Zahl sank auf insgesamt 3460 Einheiten, was einem Minus von 420 Wohnungen (-11%) entspricht. Ausser der Agglomeration Zürich, welche bei den Baubewilligungen um beinahe ein Viertel zulegen konnte, bürsteten die anderen Agglomerationen bis zu 50 Prozent des Vorjahresergebnisses ein.

Die vierteljährliche Wohnbaustatistik basiert auf einer Vollerhebung aller 310 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 Gemeindegrossenklassen und der Agglomerationen sind dem Stand der Volkszählung von 2000 sowie dem Bevölkerungsstand von 2005 angepasst. ■

Neu erstellte Wohnungen nach Gemeindegrossenklassen 3. Quartal 2007

1 Gemeinden	3. Quartal			1. Quartal + 2. Quartal + 3. Quartal		
	2006	2007	Veränderung in %	2006	2007	Veränderung in %
Schweiz	10 563	10 990	4,0	28 227	30 202	7,0
Gemeinden ... Einwohnern:						
mit mehr als 10 000	3 863	4 096	6,0	10 459	10 581	1,2
mit 5 001 bis 10 000	2 096	2 098	0,1	5 593	5 929	6,0
mit 2 001 bis 5 000	2 633	2 174	- 17,4	6 550	6 585	0,5
mit bis zu 2000	1 971	2 622	33,0	5 625	7 107	26,3

Im Bau befindliche Wohnungen n. Gemeindegrossenklasse 3. Quartal 2007

3 Gemeinden	3. Quartal		
	2006	2007	Veränderung in %
Schweiz	59 343	62 705	5,7
Gemeinden ... Einwohnern:			
mit mehr als 10 000	25 009	26 227	4,9
mit 5 001 bis 10 000	10 394	11 275	8,5
mit 2 001 bis 5 000	13 797	14 185	2,8
mit bis zu 2000	10 143	11 018	8,6

Baubewilligte Wohnungen nach Gemeindegrossenklassen 3. Quartal 2007

5 Gemeinden	3. Quartal			1. Quartal + 2. Quartal + 3. Quartal		
	2006	2007	Veränderung in %	2006	2007	Veränderung in %
Schweiz	13 023	11 690	- 10,2	37 677	36 517	- 3,1
Gemeinden ... Einwohnern:						
mit mehr als 10 000	4 224	3 837	- 9,2	12 697	12 493	- 1,6
mit 5 001 bis 10 000	2 451	2 367	- 3,4	6 928	6 424	- 7,3
mit 2 001 bis 5 000	3 099	2 697	- 13,0	9 406	8 509	- 9,5
mit bis zu 2000	3 249	2 789	- 14,2	8 646	9 091	5,1

Nachricht

**Allreal: Kapital-
erhöhung erfolgreich**

rd. Die Allreal Holding AG (SWX: ALLN) hat die 6:1 Bezugsrechtskapitalerhöhung erfolgreich abgeschlossen. Der Nettoerlös beträgt rund CHF 180 Millionen. Die Bezugsrechte wurden zu 98,5 Prozent ausgeübt; nicht bezogene Aktien wurden im Markt platziert. Die neuen 1'626'656 Namenaktien wurden im Handelsregister eingetragen und sind seit 3. Dezember 2007 an der SWX Swiss Exchange kotiert. Der Nettoerlös aus der Kapitalerhöhung soll zum Erwerb zusätzlicher Geschäfts- und Wohnliegenschaften, ganzer Liegenschaftenportfolios sowie insbesondere zur Finanzierung von Eigenprojekten entsprechend den Anlagerichtlinien der Gesellschaft verwendet werden. Bis zur vollständigen Investition der Mittel wird die überschüssige Liquidität zur Rückzahlung von verzinslichem Fremdkapital verwendet.

Nachfrage intakt, aber nicht mehr so stark wie vor einem Jahr

80 Immobilienprofis befragte der HEV Schweiz für seine alljährliche Umfrage zur Lage am Immobilienmarkt. Die Ergebnisse des laufenden Jahres werden als sehr gut eingestuft. Auch für die nahe Zukunft gibt die Mehrheit der Befragten eine weitgehend positive Lagebeurteilung ab, wobei sich aber vermehrt auch deutlich skeptischere Stimmen ausmachen lassen.

pd. Die Nachfrage wird fürs laufende Jahr gesamthaft als sehr intakt eingestuft. Bei den Eigenheimen stellt die Mehrheit von 67 Prozent (Einfamilienhäuser) respektive 56 Prozent (Eigentumswohnungen) eine gegenüber dem Vorjahr unveränderte Nachfrage fest, wobei doch knapp 30 Prozent der Befragten nochmals Nachfrageerhöhungen wahrnehmen. Bei den Eigentumswohnungen stellen aber auch 15 Prozent einen Nachfragerückgang fest. Zudem ist hier der Anteil derjenigen, welche eine weitere Nachfragesteigerung feststellen gegenüber den Vorjahren markant zurückgegangen. Die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern ist laut der deutlichen Mehrheit erneut angestiegen. Das Segment der Büro- und Geschäftshäuser scheint ebenfalls belebter als noch vor wenigen Jahren. 20 Prozent der Befragten erleben zwar eine weiter rückläufige, 26 Prozent aber eine erhöhte Nachfrage, während sich beispielsweise im Jahr 2004 noch 65 Prozent für eine rückläufige Nachfrage im Büro- und Geschäftsflächensegment aussprachen. Beim Bauland stellen 47 Prozent eine erhöhte, 48 Prozent eine unveränderte und nur 5 Prozent eine rückläufige Nachfrage fest.

Weiterhin hohes Angebot

Bei den Einfamilienhäusern geht die deutliche Mehrheit von einem analogen Angebot wie im Vorjahr aus. Eigentumswohnungen scheinen aber heuer noch zahlreicher angeboten zu werden. 58 Prozent stellen eine

Anzeige

ganz privat

Schutz mit System
www.komfort-rollladen.ch



CH-3422 Kirchberg
Fon 034 447 55 55



Fortsetzung

**Nachfrage intakt, aber
nicht mehr so stark ...**

Kalender

Januar bis Februar 2008

Termine zum Vormerken

9. Januar 2008:
Curem Horizonte
Kongresshaus Zürich
www.curem.ch

17. bis 19. Januar 2008:
SVIT-Forum
Kongresszentrum Rondo
Pontresina
www.svit-immobilienforum.ch

27. Februar 2008
Schweizer Immobiliengespräch
Thema Hotelinvestments
Zunftthaus zur Waag, Zürich
www.immorunde.ch

weitere Erhöhung, nur 2 Prozent einen Rückgang des Angebots fest. Mehrfamilienhäuser – wohl vor allem Renditeobjekte – gelangen derzeit scheinbar nicht oft auf den Markt. Seit nunmehr vier Jahren wird in diesem Segment ein rückläufiges Angebot wahrgenommen. In diesem Jahr sprechen sich 55 Prozent der Befragten für einen Angebotsrückgang und nur 9 Prozent für eine -erhöhung aus. Bei den Büro- und Geschäftshäusern wird mehrheitlich von unverändertem Angebot ausgegangen. Der Durchschnitt der angegebenen Leerstandsquoten beläuft sich aktuell auf 4.3 Prozent bei den Büro- und Geschäftsflächen.

Die durchschnittliche Leerstandsquote bei den Mietwohnungen beläuft sich in diesem Jahr auf 1.8 Prozent. Bei der Vermietung von Wohnungen stellt die Mehrheit der Befragten wie schon in den Vorjahren in den Landgemeinden und den Agglomerationsgemeinden (bis 20'000 Einwohnern) eine mittlere Nachfrage fest, sowohl bei den kleinen (mit weniger als 4 Zimmern) wie auch bei den grösseren Wohnungen (mit 4 und mehr Zimmern). Dies trifft in den mittelgrossen Städten (bis 100'000 Einwohner) auch für die grösseren Wohnungen zu, nicht jedoch für Wohnungen mit weniger als vier Zimmern, welche laut der knapp mehrheitlichen Aussage (56 Prozent) stark nachgefragt werden. In den Grosszentren treffen gemäss der Mehrheit der Befragten die grossen und noch häufiger die kleineren Wohnungen auf eine starke Nachfrage.

Erneut erhöhtes Preisniveau

Das Preisniveau ist laut Aussage der Befragten im laufenden Jahr in allen Segmenten weiter angestiegen. Bei den Eigentumswohnungen nehmen zwar deutlich weniger Immobilienprofis als im Vorjahr eine erneute Preissteigerung wahr. Immerhin stellt aber auch dort die knappe Mehrheit von 48 Prozent einen weiteren Preisanstieg und nur 6 Prozent einen Preisrückgang fest. Die hohe Nachfrage und das geringe Angebot an Mehrfamilienhäusern scheinen sich auch heuer entsprechend auf die Preise auszuwirken. Überwiegende 74 Prozent stellen erhöhte bis stark erhöhte Preise fest. Im Büro- und Geschäftsflächenmarkt spiegelt sich die gute Konjunkturlage wieder. 39 Prozent stellen steigende, nur 11 Prozent sinkende Preise fest. Zum Vergleich: In den Jahren 2002 bis 2005 nahmen 2/3 bis 3/4 der Befragten sinkendes Preisniveau wahr. Bei den Baulandpreisen stellt in diesem Jahr die Mehrheit von 67 Prozent


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

Fortsetzung

**Nachfrage intakt, aber
nicht mehr so stark ...**

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

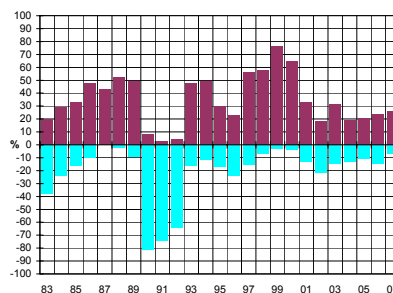
Anzeigenverkauf:
anzeigen@immorunde.ch

der Befragten erneute Preiserhöhungen fest.

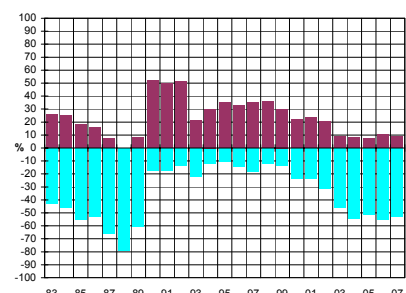
Auch für das kommende Jahr wird die Lage am Immobilienmarkt insgesamt positiv eingeschätzt. Nichts desto trotz lassen sich auch skeptischere Stimmen ausmachen. Bei den Einfamilienhäusern rechnet die Mehrheit von 46 Prozent mit unveränderten Preisen. 34 Prozent gehen von einem weiteren Preisanstieg aus, jedoch 20 Prozent rechnen mit Preisrückgängen. Zu analogen Ergebnissen kommen die Befragten in Bezug auf die Eigentumswohnungen. In diesem Segment schätzen die Immobilienprofis zudem die Lage deutlich zurückhaltender ein als noch in den zwei vorangegangenen Jahren, als 52 Prozent respektive 58 Prozent mit weiteren Preisanstiegen rechneten (heuer 34 Prozent). Angesichts der enormen Ausdehnung des Angebots in den letzten Quartalen gerade im Bereich der Eigenheime ist eine tiefere Erwartungshaltung in Bezug auf die Nachfrage sowie das Preisniveau sicherlich angemessen.

Bei den Mehrfamilienhäusern sind 53 Prozent von weiteren Preiserhöhungen im kommenden Jahr überzeugt, wobei doch 13 Prozent von rückläufigen Preisen ausgehen. Bei den Büro- und Geschäftshäusern rechnen 18 Prozent mit Preisanstiegen, 24 Prozent jedoch mit einem Preisrückgang. Beim Bauland erwartet die Mehrheit von 60 Prozent weitere Preiserhöhungen, nur 6 Prozent gehen von Preiseinbussen aus. Für die Baukosten rechnet die Mehrheit von 54 Prozent mit weiter steigenden Preisen. Knapp 60 Prozent erwarten auch im kommenden Jahr unveränderte Bruttorenditen – sowohl bei den Wohngebäuden wie auch bei den Büro- und Geschäftshäusern. Immerhin etwas über 30 Prozent erwarten aber in beiden Segmenten rückläufige Renditen. ■

**Nachfrage
Einfamilienhäuser**



**Angebot
Mehrfamilienhäuser**



Legende:

■ grösser
■ kleiner

Anzeige



Das Schaufenster der Immobilien- branche...

...bald zu finden unter www.immorunde.ch