



Remi Buchschacher  
Herausgeber

## INHALT

Editorial.....	1
Der Werterhaltung mehr Wert beimessen .....	2
Kalender .....	4
Buchtipps.....	4
Kolumne: Luxusimmobilien - Markt bleibt bullish.....	5
Aareal Bank verstärkt Vertriebsaktivitäten im Wirtschaftsraum Nordeuropa .	8
Last Minute .....	4
Jones Lang Lasalle mit starkem Wachstum in allen Geschäftsfeldern .....	9
Homegate.ch Angebotsmietindex April 2006: Angebotsmieten geben leicht nach.....	12
Impressum.....	15

Editorial

## Nur wer auf dem Investoren-Radar erscheint, wird wahrgenommen

Das Thema Steuern und Immobilien beschäftigt die Gemüter seit langem. Das zeigte sich auch am letzten Schweizer Immobiliengespräch im Zürcher Au Premier. Der Grundtenor war eindeutig: Grundeigentum wird in der Schweiz zu stark steuerlich belastet. Der Fiskus nimmt Geld ein, ohne dafür eine Gegenleistung zu erbringen. Die Grundstücksteuern zum Beispiel trägt viel dazu bei, dass Immobilien, die eigentlich auf den Markt kommen sollten, gehalten werden. Das ist nicht gut. Intransparenz und Verengung des Angebotes sind die Folgen. Die Preise steigen, die Mieten auch, die Renditen sinken. Das nützt weder den Mietern, noch den Investoren. Höchstens denjenigen Kreisen, die das Schreckgespenst der Spekulation immer noch an die Wand malen. Doch die Immobilienwirtschaft hat sich in den letzten Jahren zu einem Wirtschaftszweig entwickelt, in welchem die Spekulation weiter weg ist, als in vielen anderen Branchen. Wer die aus der Finanzwirtschaft stammenden Mechanismen nicht genau kennt, wird sich nicht mit Immobilienspekulationen über die Runden retten können.

Doch Steuersenkungs- oder sogar Abschaffungsforderungen haben es hierzulande schwer. Dafür gibt es im Moment keinen politischen Konsens. Das zeigt sich auch im Bezug auf die Einführung von Real Estate Investment Trusts (REITs). Mit Erfolg in verschiedenen Ländern bereits eingeführt und Grossbritannien sogar vom Schatzministerium gefordert, werden sie in der Schweiz wohl vorläufig einen schweren Stand haben. Zwar gibt es einen parlamentarischen Vorstoss vom Zürcher SVP-Nationalrat Hans Kaufmann, doch die Kompliziertheit der Materie könnte sich hier negativ auswirken. Doch REITs, das ist eindeutig, könnten sich auch bei uns bewähren. Erstens bieten sie speziell für kleine Anleger die Möglichkeit, sich an guten und sicheren Immobilien zu beteiligen, zweitens wird die Transparenz der Immobilienmärkte grösser und drittens entstehen durch REITs volkswirtschaftlich gesehen grosse Vorteile. Und ganz wichtig: Die Schweiz wird auf dem Radar internationaler Investorenkreise besser erkennbar.

Remi Buchschacher  


## Der Werterhaltung mehr Wert beimessen

**Wer zu stark bei Unterhalt und Renovation der Liegenschaft spart, kann in einen Teufelskreis geraten. Je länger damit zugewartet wird, desto teurer wird die Erneuerung. In der Schweiz wird der Werterhaltung der Wohnungen zu wenig nachgelebt.**

Der Unterhalt von Wohnliegenschaften ist zwar für den Besitzer nicht billig, doch sparen ist hier fehl am Platz. Denn die Schäden bei vernachlässigten Liegenschaften können ein Vielfaches höher sein, als die Renovationskosten. „Mangels finanzieller Mittel wird oft zu lange



Eine Renovation steht mancher älteren Liegenschaft gut an.

zugewartet. Bis nur noch die Variante Abriss zu Diskussion steht“, malte es Ulrich Braun, Leiter Immobilienresearch der Credit Suisse bei der Präsentation der Studie zum Schweizer Immobilienmarkt drastisch aus. Die Auswertungen der CS-Experten zeigen auf, dass von den Wohnungen aus der Bauperiode von 1961 bis 1980 nur rund ein Drittel in den letzten 20 bis 30 Jahren renoviert worden sind. Das ist viel zuwenig. In der Studie wird das Fazit deshalb deutlich ausgeschrieben: „Im Schweizer Wohnungsmarkt besteht ein markanter Erneuerungsstau“. Ein Grund dafür ist auch der momentane Bauboom im Neuwohnungsbereich.

Währendem die Ausgaben für Neubauten 2004 um zehn Prozent gestiegen sind (Bundesamt für Statistik), stiegen sie im Bereich Umbau und Erweiterung nur um ein Prozent.

### Durchschnittliches Alter: 45 Jahre

Die Credit Suisse stützte sich bei ihrer Analyse auf die Daten der Volkszählung im Jahr 2000. Demnach ist heute eine durchschnittliche Wohneinheit in der Schweiz 45 Jahre alt. In vielen städtischen Gebieten liegt das Durchschnittsalter sogar noch deutlich höher. In Bern, Zürich oder St. Gallen liegt der Schnitt schon bei beachtlichen 55 bis 57 Jahren.

„Das ist grundsätzlich auch kein Problem, wenn die Gebäude gut unterhalten sind“, bekräftigte Braun. Auch die noch älteren Gebäude können durchaus ihre Reize haben: Die Häuser aus der Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg verfügen nämlich aufgrund ihrer Bauqualität über eine hohe Attraktivität.

Zurzeit werden viele Bauten aus den Vierziger- und Fünfzigerjahren abgerissen, welche bezüglich Grundrissen und Ausnützung nicht mehr den

Fortsetzung

**Der Werterhaltung  
mehr Wert beimessen**

aktuellen Bedürfnissen und Möglichkeiten entsprechen. Grund ist oft der Investitionsstau der letzten Jahre und die massiv erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten. Problematisch sind die Stockwerkeigentumsbauten, welche eben nicht abgerissen werden können. Massive Preisnachlässe und verlängerte Verkaufszeiten sind die Folge. Während ein Haus aus den Siebzigerjahren wegen den sich erhöhenden Landpreisen den Wert seit 1990 ohne Renovation halten konnte, sind die Preise für STWE-Einheiten ohne Innen- und Aussenrenovationen um bis zu 30 Prozent eingebrochen.

**Abzahlung ist ein Vorteil**

„Ja, es wird zuwenig renoviert“, das sagt auch Claude Ginesta von Ginesta Immobilien in Küsnacht (ZH). Der Mensch sei ein „Gewohnheitstier“ und passe seine Umgebung nur selten an. Meistens erst, wenn dringender Handlungsbedarf da ist. Dazu kommt, dass die Häuser hierzulande nicht abbezahlt werden, wie in Frankreich oder in Italien. Dadurch lasten auf den Personen im Alter immer noch hohe Zinszahlungen. Durch das fehlende Einkommen fällt es den Rentnern dann schwer, noch Gelder für Renovationen aufzubringen. Claude Ginesta: „Wir verwalten Stockwerk- und Miteigentümergeinschaften und stellen fest, dass diese Problematik immer mehr Gewicht erhält“. Stockwerkeigentum ist erst seit den frühen Siebzigerjahren ein verbreitetes Thema, daher kommen nun die ersten Häuser in das Alter, wo sie grundlegend saniert werden müssten. Rechtlich prekär ist es, wenn ein Haus zu sanieren ist und das Geld bei einzelnen STWE-Eigentümern fehlt. Da wird oft festgestellt, dass Leute mit Geldsorgen ohne Grund gegen nötige Sanierungen opfern.



Fortsetzung

**Der Werterhaltung  
mehr Wert beimessen****Kalender****Mai 2006**

Termine zum Vormerken

16.05.2006 bis 17.05.2006:  
Facility Management,  
Betreibermodelle in der Praxis  
Hotel Sedartis Thalwil  
www.euroforum.com

18.05.2006 bis 21.05.2006:  
Bauen & Wohnen  
Tägerhard Wettingen  
www.fachmessen.ch

21.6.2006  
Facility Management, Aktuelle  
Entwicklung und Trends  
Zurich Development  
Center Zürich  
www.euroforum.com

Je länger jedoch mit dem Unterhalt gewartet wird, desto teurer wird die Renovation. Wer ein Haus oder eine Eigentumswohnung kauft, muss sich immer auch über die Folgekosten im Klaren sein, und dazu gehört auch der Unterhalt. Dieser muss unbedingt ins Budget einfließen, damit die Werterhaltung gesichert werden kann. Aufgrund von Erfahrungswerten gilt die Faustregel, dass für die regelmässige Instandhaltung rund 1 bis 1,5 Prozent der Baukosten pro Jahr nötig sind. Damit können Schäden aus Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüssen behoben werden. Weitere 1,5 Prozent sind nötig für die alle 25 bis 30 Jahre vorzunehmende Instandsetzung der Immobilie (Fassaden, Lüftungen, Heizungen usw.). Doch Claude Ginesta gibt zu bedenken: „Grundsätzlich sind diese Prozentzahlen völlig irreführend. Ich empfehle eine Grobkostenschätzung durch einen Fachmann mit der Investitionsübersicht für die nächsten zehn Jahre. Private mit genügender Liquidität müssen nur aus steuertechnischer Sicht eine solche Planung machen. STWE-Gemeinschaften sollten dann aber einen gezielten Sparprozess in Gang setzen und die Erneuerungsfonds speisen“.

*Remi Buchschacher***Buchtipps****Investition im Westentaschenformat**

Was heißt eigentlich „Rentenbarwertfaktor“ auf Englisch? Und was „Mietzinserhöhungsklausel“? Oder umgekehrt, wie übersetzt man “reserve for outstanding repairs” ins Deutsche?

Wer häufig mit englischen Fachausdrücken aus der Immobilienwirtschaft zu tun hat, dem kann das jüngst erschienene „Wörterbuch Immobilienwirtschaft“ aus dem Verlag Immobilien Zeitung Edition eine große Hilfe sein. Es ist das erste umfassende Fachwörterbuch, welches die gesamte Immobilienbranche abdeckt. In knapp fünfjähriger Arbeit wurden 45.000 Begriffe (englisch-deutsch, deutsch-englisch) aus den Bereichen Finanzierung, Entwicklung, Bewertung, Immobilienrecht, Steuern, Betrieb, Bau, Städteplanung, Architektur und Handel zusammengetragen. Viele Begriffe sind dabei erläutert und bestimmten Themen- und Sprachgebieten zugeordnet. Ergänzt wird das 734 Seiten umfassende „Wörterbuch Immobilienwirtschaft“ durch das „Stichwörterbuch Immobilienwirtschaft“ mit mehr als 33.000 Stichworten im praktischen Westentaschenformat.

Wörterbuch Immobilienwirtschaft, englisch-deutsch/deutsch-englisch (Immobilien Zeitung Edition). Schulte/Lee/Paul (Hrsg.);Gier/Evans,734 Seiten, gebunden, 1. Auflage , 2005, Euro 69.00 (inkl. MwSt.)

Stichwörterbuch Immobilienwirtschaft (IZ) englisch-deutsch/deutsch-englischEduard Paul, 669 Seiten, 1. Auflage , 2005, Euro 29.00 (inkl. MwSt.) Kombipreis Euro 89.00 (inkl. MwSt.)

Kolumne

## Luxusimmobilien: Markt bleibt bullish

**Die Hausse im Luxusimmobilienmarkt dauert nun bereits zwölf Jahre. Nach der Zäsur in den Krisenjahren 1990 – 1994 hat der Markt schrittweise zugelegt und seither eine beachtliche Performance erzielt. Der Aufschwung wurde einerseits von der guten Wirtschaftsentwicklung seit Ende der Neunzigerjahre ausgelöst und andererseits durch die historisch tiefen Hypothekarzinsen stimuliert.**

Der gesamte Sektor konsolidierte zum Ende des Jahrtausends auf hohem Niveau, um nach dem Platzen der Dotcom-Blase insbesondere in den privaten Immobilienmärkten zu weiteren Höhenflügen aufzubrechen. Zusätzlich kamen durch die bilateralen Verträge und der damit verbundenen Elimination der Gesetzesrestriktionen Lex Friedrich / Lex Koller für Ausländer aus dem EU-Raum neue Opportunitäten hinzu.

### Heiss begehrt sind spezifische Objekte

Nicht alle Segmente haben von diesem Boom profitiert. Selbst in beliebten Marktgebieten haben nur einzelne ausgewählte Objektklassen grosse Preissteigerungen erfahren, dafür umso dynamischer. Formidabel entwickelten sich hauptsächlich freistehende Einfamilienhäuser, Baugrundstücke sowie Luxuswohnungen auf einem Stockwerk mit Lifterschliessung. Etwas moderater fielen die Zunahmen bei Reiheneinfamilienhäusern, Dach- oder Maisonettewohnungen aus. An bevorzugten Lagen sind die Baulandpreise in den letzten Jahren per annum bis zu 10 Prozent gestiegen. Während vor fünf Jahren beispielsweise an einer guten Lage in Küsnacht oder Zollikon 1500 bis 2000 CHF pro Quadratmeter bezahlt wurden, sind es heute auch schon mal 3000 CHF.

Wie ist das möglich? Einerseits wird zurzeit vermehrt ein relativer Landwert bezahlt, welcher sich durch eine Rückwärtsrechnung bestimmen lässt. Während die Baukosten auf tiefem Niveau verharren, steigen die Verkaufspreise der Wohnungen (Preis pro Quadratmeter). Dies führt zu

Anzeige

**Komfort**Schutz mit System  
[www.komfort-rollladen.ch](http://www.komfort-rollladen.ch)CH-3422 Kirchberg  
Fon 034 447 55 55

Fortsetzung

**Luxusimmobilien:  
Der Markt bleibt  
bullish**

höheren relativen Landwerten, d.h. die erhöhten Verkaufspreise schlagen sich im Landwert nieder. Andererseits sind vermehrt Eigenheimkäufer für private Liegenschaften auf dem Markt, die Liegenschaften nicht nur nach rein kaufmännischen Grundsätzen erwerben. Sicherheit, Steuersparnis oder Prestige sind Attribute, die trotz hohem Preisniveau für den Kauf einer Luxusliegenschaft sprechen.

**Verzerrtes Bild in Ferienregionen**

In Ferienregionen werden Liegenschaften oft zu exorbitanten Preisen gekauft, um sie in vielen Fällen dann lediglich für ein paar Wochen pro Jahr zu nutzen. Es gibt immer mehr wohlhabende Personen, welche privaten Luxus unter anderem mit dem Besitz einer Ferienliegenschaft reflektieren. Zusätzlich drängen neue Käuferkreise aus dem früheren Ostblock in die beliebtesten Ferienzele bzw. lassen sich zunehmend auch ganz in der Schweiz nieder. Betroffene Regionen agieren zunehmend mit Baurestriktionen. So hat das Oberengadin im letzten Jahr eine Baubeschränkung verfügt, welche zu einer Verknappung des Neubauangebots führen wird. Unausweichlich wird dies zu weiteren Preisschüben führen.

**Günstige Entwicklung erwartet**

Die Preisakzelerationen an Toplagen sind in den letzten fünf Jahren sehr massiv ausgefallen. Wie erläutert, konnten weite Teile der Schweiz mit dieser Preisentwicklung aber nicht mithalten. So sind die Preise für Einfamilienhäuser in vielen Regionen des Kantons Zürich gar rückläufig, weil die Baukosten günstiger wurden und keine Inflation das Bild trübte. Insbesondere in peripheren Lagen fand keine wesentliche Erhöhung der Landpreise statt, weshalb Eigenheimkäufer zu moderaten Konditionen bauen bzw. kaufen konnten.

Im Weiteren darf man annehmen, dass die hiesige Wirtschaft robust bleibt. Unsere deutschen Nachbarn sorgen mit einer teilweise diffusen Wirtschaftspolitik dafür, dass die Einwanderung aus Deutschland weitergeht. Dieser Trend wird durch die Vergabe von Pauschalbesteuerungsabkommen, die im Nationalrat erst vor wenigen Monaten weiter gebilligt wurden, verstärkt. Zudem ist der Markt durch die Tatsache, dass die

Anzeige

[www.scim.ch](http://www.scim.ch) **swisscap**  
real estate fund of funds

Fortsetzung

**Luxusimmobilien:  
Der Markt bleibt  
bullish**

Hypothekarzinsen je nach Bankinstitut zu 80 – 90 Prozent über eine feste Laufzeit abgeschlossen sind, gegen Zinssteigerungen gut abgesichert; Das heisst, Eigenheimbesitzer würden höhere Kosten erst mit grosser Verzögerung spüren. Die kürzlich erfolgten Zinserhöhungen von ca. 0,5 Prozent werden zudem mit einer deutlich tieferen Marge der Kreditinstitute abgedämpft. Während früher eine Marge von 120-150 Basispunkten Usanz war, sind es heute nur noch gut 80.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass zwar einige dunkle Wolken am Horizont auszumachen sind, die den Preisaufrtrieb verlangsamten könnten. Grundsätzlich dürfte der Immobilienmarkt aber robust bleiben, allen voran in der Preisentwicklung von Luxusimmobilien. Der heute dynamische Markt bleibt auch auf absehbare Zeit ineffizient, d.h. wenige Handänderungen bei gleichzeitig sehr grosser Nachfrage. Und der heutige Immobilienmarkt für Luxusimmobilien weist eine sehr unelastische Nachfrage auf, womit. eine leichte Kontraktion der Nachfrage kaum spürbar wäre, solange auf der Angebotsseite keine fundamentale Ausweitung stattfindet.

*Claude Ginesta*

Der Autor ist Eidg. dipl. Immobilienreuehänder und in leitender Stellung bei Ginesta Immobilien in Küsnacht ZH tätig. Das Unternehmen wurde 1944 gegründet und ist auf den Verkauf von Immobilien im Kanton Zürich, mit Schwerpunkt in der Region Zürichsee und Zürich, spezialisiert.

Anzeige

**an mehr  
Traffic ist  
nichts  
verkehrt!**

Dank einem Wegweiser am rechten Ort findet man Sie leicht!  
verlangen Sie jetzt unser Angebot: [anzeigen@immorunde.ch](mailto:anzeigen@immorunde.ch)

## Last Minute

**Züblin Immobilière  
France SA publiziert  
Gewinn**

pd. Züblin Immobilière France SA, die seit dem 22. März 2006 an der Euro-next in Paris kotierte Tochtergesellschaft der Züblin Immobilien Holding AG, welche das französische Portfolio der Züblin Immobilien Gruppe hält, hat ihre erste Jahresrechnung nach dem Börsengang veröffentlicht. Darin wird ein Gewinn von 3,1 Mio. Euro ausgewiesen. Dieses Ergebnis wurde in dreieinhalb Monaten seit dem 15. Dezember 2005 erzielt, da an diesem Stichtag die bisherige Struktur in eine neue Holdinggesellschaft eingebracht wurde. Diese Transaktion zusammen mit dem Börsengang war die Voraussetzung für das Erreichen des französischen REIT-Status (SIIC).

Der von den unabhängigen Bewertern ermittelte Marktwert der Immobilien per 31. März 2006 beträgt 129.0 Mio. Euro. Der Ergebnisbeitrag des französischen Portfolios zum Resultat der Züblin Immobilien Gruppe für das ganze Geschäftsjahr 2005/2006 wird im Rahmen der Veröffentlichung des Konzernergebnisses am 20. Juni 2006 publiziert.

**Aareal Bank verstärkt Vertriebsaktivitäten im Wirtschaftsraum Nordeuropa**

pd. Die Aareal Bank hat ihre Vertriebsaktivitäten in Nordeuropa neu strukturiert und verstärkt und will damit ihre Marktstellung in dieser Region weiter ausbauen, wie das Wiesbadener Unternehmen mitteilt. Für eine bessere Kundenbetreuung vor Ort hat die Aareal Bank die Vertriebsaktivitäten in den Ländern Dänemark, Norwegen, Schweden, Finnland und den baltischen Staaten unter die zentrale Leitung der Repräsentanz in Stockholm gestellt.

„Als Finanzzentrum Skandinaviens bildet Stockholm für uns einen Nordic Hub für unser Engagement in der Region Nordeuropas. Skandinavien als Wirtschaftsregion zählt zu unseren Kernmärkten. Nach Schweden, Dänemark und Finnland bieten wir daher nun auch in Norwegen und darüber hinaus im Baltikum Finanzierungen an,“ erklärt Norbert Kickum, Vorstandsmitglied für die internationalen und nationalen Marktbereiche der Aareal Bank.

**Jonas Stigsson Lindholm als Vertriebsleiter**

Die Repräsentanz in Kopenhagen - künftig von Martina Zierke geleitet - war bisher organisatorisch in den Bereich Real Estate Structured Finance in Wiesbaden eingebunden und berichtet nun direkt an die Einheit in Schweden. Die Führung des Vertriebs Nordeuropa übernimmt als General Manager Northern Europe der Leiter des Büros in Stockholm, Jonas Stigsson Lindholm. Ihre Filiale in Flensburg hatte die Bank Ende März geschlossen.

Mit den organisatorischen Änderungen möchte die Bank der weiter wachsenden Verflechtung der skandinavischen Volkswirtschaften Rechnung tragen. Durch die Konzentration der Vertriebsaktivitäten will die Bank ihre Kundenbasis kontinuierlich verbreitern und die Expansion ihrer Aktivitäten in Skandinavien und dem baltischen Raum gezielt ausweiten. „Mit unseren Teams in Stockholm und Kopenhagen konzentrieren wir uns auf lokale und internationale Investoren im gewerblichen Immobilienmarkt,“ so Kickum weiter.

**Kreditportfolio von über 3.2 mrd Euro**

Die Aareal Bank ist seit 1992 in Nordeuropa präsent und hat seitdem ihr Portfolio kontinuierlich in dieser Region ausgeweitet. Derzeit managt die Bank in der Vertriebsregion Nordeuropa ein Kreditportfolio von über 3,2 Mrd. Euro. Dies entspricht rund einem Viertel der Immobilienfinanzierungen, die sie ausserhalb Deutschlands tätigt.

Kickum: „Auch zukünftig wollen wir in der Region unser Engagement weiter ausbauen. Sowohl in unseren Standorten Stockholm und Kopenhagen als auch in unserer für die Region zuständigen Kreditabteilung in Wiesbaden verfügen wir über lokale Mitarbeiter aus den verschiedenen Ländern der Region.“ Die Aareal Bank ist auch in Zürich mit einer Niederlassung präsent. ■

## Jones Lang LaSalle mit starkem Wachstum in allen Geschäftsfeldern

**Jones Lang LaSalle verzeichnete im ersten Quartal ein Wachstum in allen Bereichen. Dies war das Ergebnis effektiver Abwicklung, günstiger Marktbedingungen und erfolgreicher strategischer Initiativen, teilt das Unternehmen mit. Diese Initiativen beinhalten den Abschluss von Übernahmen in Nord- und Südamerika sowie durch LaSalle Investment Management, die Umstrukturierung in Nord- und Südamerika und last not least strategische Investitionen während des Jahres 2005.**

pd. Jones Lang LaSalle Incorporated (NYSE: JLL), weltweit führendes Immobilienberatungs- und Investment-Management-Unternehmen, verzeichnet einen Nettogewinn in Höhe von USD 4,6 Mio. oder USD 0,14 je verwässerter Stammaktie für das zum 31. März 2006 endende Quartal, verglichen mit einem Nettoverlust in Höhe von USD 8,6 Mio. oder USD 0,27 je Aktie im ersten Quartal 2005. Das Betriebsergebnis verbesserte sich innerhalb eines Jahres um USD 19,0 Mio. auf USD 8,7 Mio. im ersten Quartal 2006 im Vergleich zu einem Betriebsverlust in Höhe von USD 10,3 Mio. im gleichen Zeitraum des Vorjahres.

Alle Geschäftsbereiche realisierten im ersten Quartal 2006 sehr hohe Umsatzsteigerungen im Vergleich zum gleichen Zeitraum des Vorjahres. Die Umsätze im ersten Quartal 2006 betragen USD 337 Mio., gleichbedeutend einem Anstieg von USD 97 Mio. bzw. 40 % in US-Dollar und 46 % in Landeswährungen. Die betrieblichen Aufwendungen für das erste Quartal 2006 beliefen sich auf USD 328 Mio., während für denselben Zeitraum des Jahres 2005 insgesamt USD 250 Mio. aufgewendet wurden. Das entspricht einem Anstieg von 31 % in US-Dollar bzw. 37 % in Landeswährungen. Der Anstieg ist teilweise auf die Übernahme von Spaulding & Slye am 3. Januar 2006 zurückzuführen sowie auf höhere Kosten im Zusammenhang mit umsatzgenerierenden Tätigkeiten.

Anzeige

# Finanzblog

*Weiter denken ist unser Beruf*

[www.finanzblog.kaywa.com](http://www.finanzblog.kaywa.com)



Fortsetzung

**Jones Lang Lasalle  
mit starkem  
Wachstum...**

Die Zinsausgaben in Höhe von USD 3,2 Mio. für das erste Quartal 2006 lagen bedeutend höher als die im gleichen Zeitraum des Vorjahres angefallenen USD 0,3 Mio. Dies war auf ein höheres Sollsaldo im Zusammenhang mit der Übernahme von Spaulding & Slye und auch auf die im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen Zinssätze zurückzuführen. In den Ergebnissen für das erste Quartal 2006 ist ein Gewinn in Höhe von USD 1,2 Mio. oder USD 0,04 je Aktie aus einer Bereinigung mit kumulativer Wirkung aufgrund einer Änderung der Rechnungslegung für Aktien orientierte Vergütungen enthalten.

### Dienstleistungen für Eigentümer und Nutzer

☛ In Nord- und Südamerika lagen die Umsätze im ersten Quartal 2006 bei USD 113 Mio., gleichbedeutend einem Anstieg von 53 % gegenüber dem gleichen Zeitraum des Vorjahres. Dieser Anstieg ist das Ergebnis der Übernahme von Spaulding & Slye und der effektiven Ausnutzung eines wachsenden Marktes. Die Umsätze ohne Berücksichtigung der Übernahme von Spaulding & Slye stiegen um 29 %. Die gesamten Betriebsausgaben stiegen im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der Übernahme von Spaulding & Slye und höherer Kosten im Zusammenhang mit Umsatz generierenden Tätigkeiten um 44 %.

☛ Die Umsätze im ersten Quartal 2006 in Europa beliefen sich auf USD 103 Mio., gleichbedeutend einem Anstieg von 22 % in US-Dollar und 32 % in Landeswährungen gegenüber dem gleichen Zeitraum des Jahres 2005. Deutschland, Frankreich und Großbritannien trugen massgeblich zu dieser Steigerung bei.

Der Immobilienanlagemarkt in Deutschland verbesserte sich weiter, verbunden mit erneutem Wachstum des aus dem Ausland einfließenden Kapitals. Die Umsätze im ersten Quartal 2006 in Deutschland stiegen um 43 % in US-Dollar und 55 % in Landeswährungen gegenüber dem gleichen Zeitraum des Jahres 2005. Umsatzsteigerungen zum Vorjahr konnten in allen Geschäftsbereichen verzeichnet werden. Im Vermietungsbereich lag die Steigerung bei 46 %, im Bereich Property Management bei 18 % und im Beratungs- und Bewertungsbereich bei 86 %. Im Capital Markets Bereich (159 %) wurden die Umsätze gegenüber dem

Anzeige



**Das Schweizer  
Immobilien-Wirtschaftsmagazin**

**sechsmal pro Jahr aufbereitet:  
Fakten, Hintergründe, Trends**

**Infos unter Tel. 056 631 53 44**

Fortsetzung

**Jones Lang Lasalle  
mit starkem  
Wachstum...**

vorjährigen Vergleichsquartal mehr als verdoppelt. Im ersten Quartal wurde das höchste je in einem ersten Quartal erzielte Geschäftsergebnis in Deutschland erreicht.

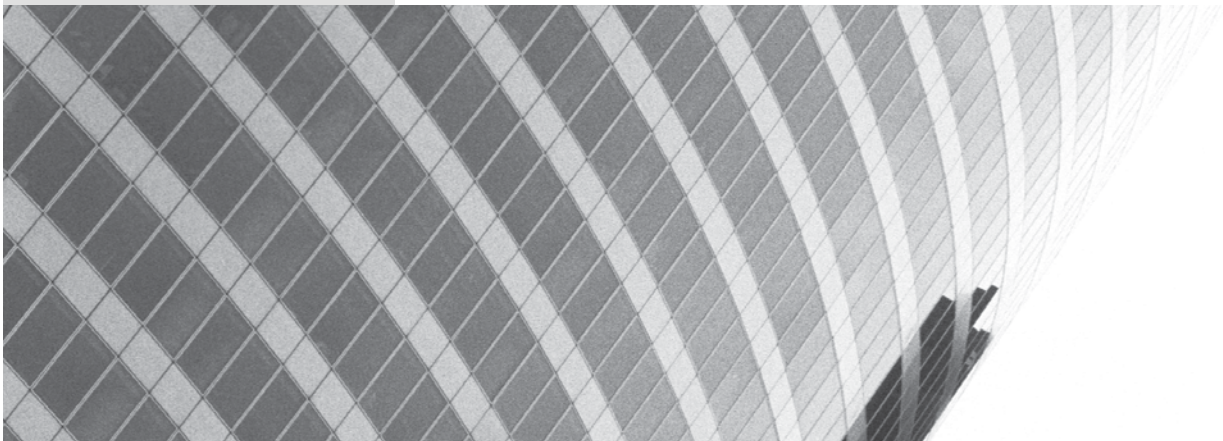
Die betrieblichen Aufwendungen für das erste Quartal in Europa stiegen im Jahresvergleich um 16 % in US-Dollar bzw. 26 % in den Landeswährungen. Dieser Anstieg war hauptsächlich auf höhere leistungsbezogene Gehaltskosten aufgrund von gestiegenen Umsätzen zurückzuführen.

☛ Die Umsätze im ersten Quartal 2006 im asiatisch-pazifischen Raum betragen USD 58 Mio., gleichbedeutend einem Anstieg von 18 % in US-Dollar und 22 % in Landeswährungen im Vergleich zum Vorjahr. Im Jahresvergleich stiegen die Betriebsausgaben für den asiatisch-pazifischen Raum im ersten Quartal 2006 hauptsächlich aufgrund der Investitionen in Personal und Technologieinfrastruktur um 15 % in US-Dollar und 19 % in Landeswährungen. Die Markterweiterung mit der Eröffnung neuer Geschäftsstellen im gesamten asiatisch-pazifischen Raum trug ebenfalls zum Anstieg der Betriebsausgaben bei. Das vergleichbare Betriebsergebnis im ersten Quartal stieg um USD 2,7 Mio. gegenüber dem Vorjahr, da das Ergebnis für 2005 durch ein Plus in Höhe von US-\$ 1,6 Mio. aus einem Rechtsstreit gesteigert wurde.

### **LaSalle Investment Management**

☛ Die Umsätze im ersten Quartal 2006 für LaSalle Investment Management betragen USD 62 Mio., gleichbedeutend einem Anstieg von 95 % gegenüber dem ersten Quartal des Vorjahres. Im ersten Quartal des Jahres 2006 hat das Unternehmen die Übernahme von CenterPoint Properties Trust im Auftrag eines Joint Ventures mit einem Kunden zum Abschluss gebracht. Die Übernahme führte einerseits zur Zahlung eines grossen einmaligen Honorars, der als Transaktionsumsatz verbucht wurde, und andererseits zu regelmäßig fällig werdenden Beratungshonoraren.

Das verwaltete Vermögen von LaSalle Investment Management einschliesslich der Übernahme von CenterPoint stieg zum Ende des ersten Quartals 2006 auf USD 34 Mrd. Die gesamten, während des ersten Quartals 2006 im Namen von Kunden getätigten Investitionen, einschliesslich der Übernahme von CenterPoint, beliefen sich auf USD 4,9 Mrd.



homegate.ch-Angebotsmietindex April 2006:

## Angebotsmieten geben leicht nach

**Die Angebotsmieten in der Schweiz sind im April um 0,2 Prozent gesunken. Der Index "Schweiz" liegt neu auf dem Stand von 105,0 Indexpunkten. Kleinen und alte Wohnungen gaben am stärksten nach.**

pd. Nachdem die letzten Monate vor allem durch steigende oder stagnierende Mietpreise geprägt waren, sind die Angebotsmieten im April zum ersten Mal seit Mai 2005 zurückgegangen. Im Vorjahresvergleich haben sich die Mieten gesamtschweizerisch dennoch um plus 1,6 Prozent verteuert.

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.

### Bern, Zürich und Basel im Minus

Obwohl die Region Bern mit minus 0,5 Prozent den stärksten Rückgang verzeichnete, liegt der Indexstand weiterhin bei hohen 109,4 Punkten.

Im 12-Monatsvergleich ergibt sich hier ein Preisanstieg um plus 1,9

Prozent. Zürich verzeichnete im April einen Rückgang um minus 0,3 Prozent auf 103,8 Punkte. Innert Jahresfrist entspricht dies einer Verteuerung um plus 1,2 Prozent. Einzig in Basel (minus 0,1 Prozent auf 101,9 Indexpunkte) war gegenüber dem Vorjahresmonat ein Preisrückgang um minus 0,3 Prozent zu erkennen.

### Alte und kleine Wohnungen: Preisrückgang

Während sich die Altwohnungen im Berichtsmonat um minus 0,4 Prozent verbilligten (Indexstand: 105,4 Punkte), blieben die Neuwohnungen praktisch stabil (Indexstand: 104,8 Punkte). Im

Vorjahresvergleich liegt die Teuerung der Altwohnungen mit plus 1,8 Prozent jedoch weiterhin über derjenigen für Neuwohnungen (plus 0,7 Prozent). Die Angebotsmieten der kleinen Wohnungen (bis 3,5 Zimmer) gaben im

Berichtsmonat mit minus 0,2 Prozent etwas stärker nach als diejenigen der grossen Wohnungen (minus 0,1 Prozent). Die entsprechenden Indexwerte liegen bei 104,8 Punkten für kleine Wohnungen bzw. 106,0 Punkten für grosse Wohnungen. Im 12-Monatsvergleich entspricht dies einem Anstieg um plus 1,3 Prozent bzw. plus 1,6 Prozent.



Vor allem alte und kleine Wohnungen zeigten einen Preisrückgang

Fortsetzung

**Angebotsmieten  
geben leicht nach**

**Bauen & Architektur**

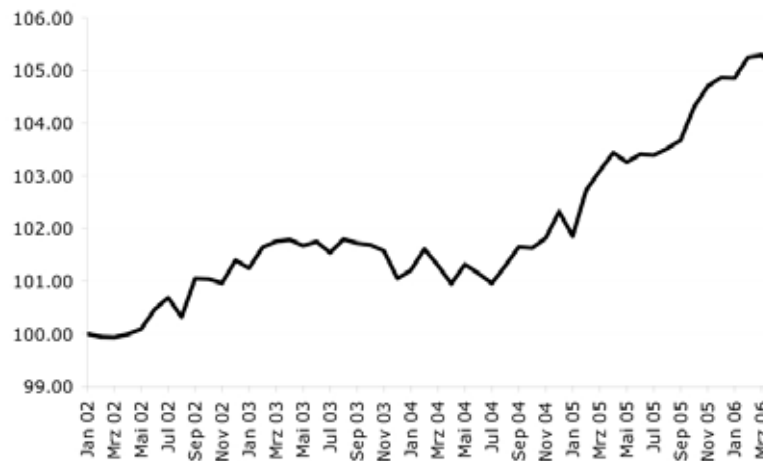
**Urheberrecht birgt  
Diskussionsstoff**

pd. Ab und zu streiten sich Planer und Bauherren um das Urheberrecht. In einer Veranstaltung des SIA-Fachvereins für das Management im Bauwesen durchleuchteten Fachleute dieses Thema aus rechtlicher, denkmalpflegerischer, ästhetischer und ökonomischer Sicht. Fest steht, dass es gemäss Gesetz den Eigentümern freigestellt ist, nach der Fertigstellung des Werkes Umbauten und Veränderungen vorzunehmen. Auseinandersetzungen um das Urheberrecht auf Bauten fallen mitunter recht heftig aus. Die Architekten und Ingenieure wollen sich vor Eingriffen in ihre Werke schützen, und die Auftraggeber fühlen sich in ihrer Handlungsfreiheit beschränkt. Die Investoren befürchten hohe Kosten durch aufwändige Detaillösungen sowie Auseinandersetzungen und Schwierigkeiten bei späteren Veränderungen an den Bauwerken. Zum Schluss der Debatte brachte SIA-Präsident Daniel Kündig die Problematik aus seiner Sicht auf den Punkt: "Entweder wird die Arbeit fair bezahlt und ist damit urheberrechtlich abgegolten, oder das Urheberrecht bleibt bei den Verfassern."

**Angebotsmietindex "Schweiz"**

Die Angebotsmieten in der Schweiz sind im April um 0,2 Prozent gesunken. Der Index "Schweiz" liegt neu auf dem Stand von 105,0 Indexpunkten.

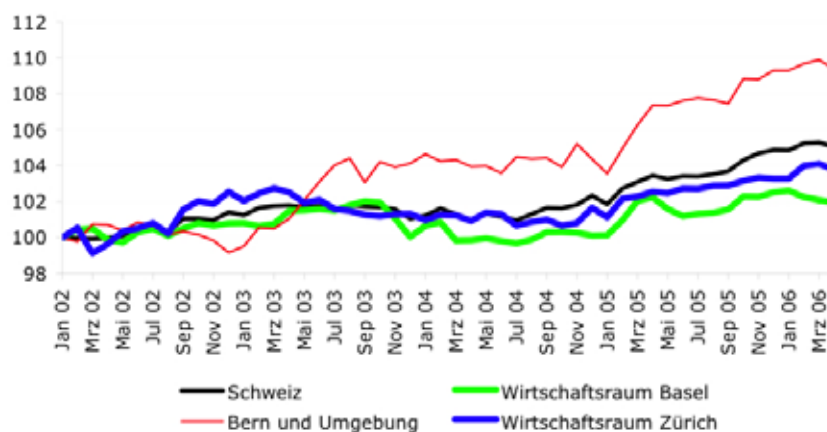
homegate.ch-Angebotsmietindex (im Monat):  
Schweiz



**Angebotsmietindex "Basel, Bern, Zürich"**

Obwohl die Region Bern mit minus 0,5 Prozent den stärksten Rückgang verzeichnete, liegt der Indexstand weiterhin bei hohen 109,4 Punkten. Im 12-Monatsvergleich ergibt sich hier ein Preisanstieg um plus 1,9 Prozent. Zürich verzeichnete im April einen Rückgang um minus 0,3 Prozent auf 103,8 Punkte. Innert Jahresfrist entspricht dies einer Verteuerung um plus 1,2 Prozent. Einzig in Basel (minus 0,1 Prozent auf 101,9 Indexpunkte) war gegenüber dem Vorjahresmonat ein Preisrückgang um minus 0,3 Prozent zu erkennen.

homegate.ch-Angebotsmietindex (im Monat):  
Basel, Bern, Zürich



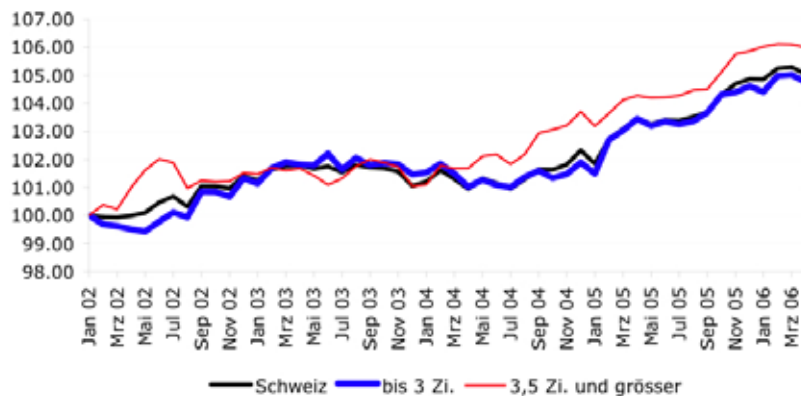
Fortsetzung

**Angebotsmieten  
geben leicht nach**

**Angebotsmietindex “Wohnungsgrösse”**

Die Angebotsmieten der kleinen Wohnungen (bis 3,5 Zimmer) gaben im Berichtsmonat mit minus 0,2 Prozent etwas stärker nach als diejenigen der grossen Wohnungen (minus 0,1 Prozent). Die entsprechenden Indexwerte liegen bei 104,8 Punkten für kleine Wohnungen bzw. 106,0 Punkten für grosse Wohnungen. Im 12-Monatsvergleich entspricht dies einem Anstieg um plus 1,3 Prozent bzw. plus 1,6 Prozent.

homegate.ch-Angebotsmietindex (im Monat):  
Wohnungsgrösse



Der homegate.ch-Angebotsmietindex “Wohnungsgrösse” misst die monatliche Veränderung der Mietpreise von kleinen Wohnungen bis drei Zimmer und von grösseren Wohnungen ab dreieinhalb Zimmer für die gesamte Schweiz. Er gilt für neu und wieder zu vermietende Wohnungen. Basis bildet der Januar 2002 mit Indexstand 100.



**IMPRESSUM**

Herausgeber:  
Schweizer-ImmobilienGespräche  
Eisenbahnstrasse 74  
4900 Langenthal  
www.immorunde.ch

Redaktion:  
Remi Buchschacher  
redaktion@immorunde.ch

Erscheinungsweise:  
zweiwöchentlich

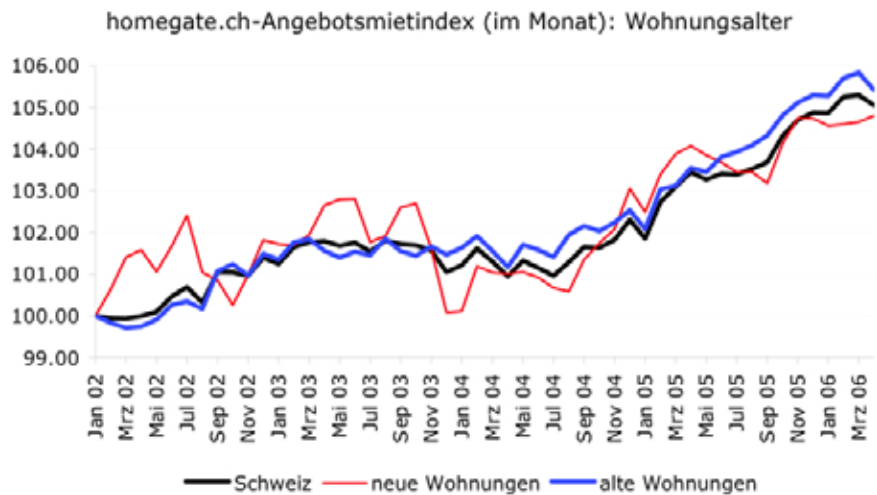
Mitarbeit an dieser Nummer:  
Claude Ginesta

Fotos:  
S. 11 Photocase

Anzeigenverkauf:  
anzeigen@immorunde.ch

**Angebotsmietindex “Wohnungsalter”**

Während sich die Altwohnungen im Berichtsmonat um minus 0,4 Prozent verbilligten (Indexstand: 105,4 Punkte), blieben die Neuwohnungen praktisch stabil (Indexstand: 104,8 Punkte). Im Vorjahresvergleich liegt die Teuerung der Altwohnungen mit plus 1,8 Prozent jedoch weiterhin über derjenigen für Neuwohnungen (plus 0,7 Prozent).



Der homegate.ch-Angebotsmietindex “Wohnungsalter” misst die monatliche Veränderung der Mietpreise von neuen Wohnungen bis und mit sieben Jahren und von alten Wohnungen ab sieben Jahren für die gesamte Schweiz. Er gilt für neu und wieder zu vermietende Wohnungen. Basis bildet der Januar 2002 mit Indexstand 100.

**EINLADUNG**

Für das nächste Immobiliengespräch vom 7. September 2006 gibt es noch freie Plätze. Es findet um 18.45 Uhr im Restaurant Au Premier im Zürcher Hauptbahnhof statt.

Thema: **Internationale Immobilienbeteiligungsprodukte in der Schweiz - Alternative Immobilienanlagen**

Anmeldung Die Teilnehmerzahl ist beschränkt. Jetzt gleich anmelden unter:  
<http://www.immorunde.ch>