



Remi Buchschacher
Herausgeber

INHALT

Editorial.....	1
Sulzerareal: Superblock löst Megalou ab.....	2
Kalender.....	3
Markt mit guten Zukunftsaussichten	5
IVG mit deutlichem Gewinnsprung.....	7
Last Minute	9
Neuer Ratgeber der Swissconsultants	9
Beat Schwab neuer Geschäftsführer der Wincasa .	9
Ermittlungen gegen Fundus wurden eingeleitet.....	10
Impressum.....	10

Editorial

Ein unwürdiges Gerangel mit vielen Verlierern

Der Markt ist reif für ausländische internationale Immobilienbeteiligungen. Es ist nicht einzusehen, warum private und institutionelle Immobilienanleger nur noch in Schweizer Immobilien engagiert sein sollen. Die Märkte für Top-Immobilien sind ausgetrocknet und das Gerangel um diese raren Objekte ist gross. Das auf guten Privatbeziehungen beruhende Sich-Informationen-Zuschancen über mögliche Deals an guten Lagen ist keine richtige Grundlage für eine funktionierende Immobilienwirtschaft. Zu viele Personen und Institutionen werden dadurch von der Möglichkeit ausgeschlossen, sich an guten und sicheren Immobilien zu beteiligen. Und dadurch geht zuviel Volksvermögen an einer breiteren Öffentlichkeit vorbei. Mit Transparenz hat das wenig zu tun.

Bei den ausländischen Immobilienanlagen handelt es sich vornehmlich um Beteiligungsgesellschaften, die nicht an der Börse gehandelt werden und eine Laufzeit von fünf bis zehn Jahren haben. Die Immobilien (langfristig vermietete Bürogebäude mit guten Mieterbonitäten), welche durch diese Beteiligungsgesellschaften gekauft werden, sind von Anfang an bekannt und werden mit allen erdenklichen Details in einem umfangreichen Emissionsprospekt vorgestellt. Der Transparenzgrad dieser Beteiligungsgesellschaften ist demnach sehr hoch. Aufgrund des feststehenden Investitionsvolumens ist der Kreis der Anleger allerdings begrenzt. Man spricht deshalb von einer geschlossenen Beteiligungsgesellschaft. Der Anleger hat weitgehende Mitbestimmungsrechte und ist in alle wichtigen Managemententscheidungen einbezogen. Weitere Vorteile ergeben sich durch die steuerliche Behandlung dieser Anlagen, die vornehmlich in interessanten Auslandsimmobilienmärkten investieren. Durch die geltenden Doppelbesteuerungsabkommen sind die Einkünfte aus diesen Gesellschaften bis zu einem bestimmten Anlagebetrag meist steuerbefreit. Am Beispiel Grossbritanniens beträgt dieser steuerfreie Investitionsbetrag rund 100 000 CHF pro Anleger.

Allerdings sind auch diese Beteiligungsgesellschaften nicht immer über jeden Zweifel erhaben, wie der Artikel auf Seite 12 beweist. Es gibt auch hier Schwarze Schafe. Am Immobiliengespräch vom 7. September werden wir diesem Thema vertieft nachgehen.

Remi Buchschacher

Sulzerareal: Superblock löst Megalou ab

Auf dem Sulzerareal Winterthur Stadt befinden sich zur Zeit über 30'000 qm Büro- und Dienstleistungsfläche und gegen 300 Wohnungen in Planung oder Realisierung. Das 20 Hektaren grosse Gelände ist mit seinen Dimensionen immer noch das grösste und interessanteste Vorzeigeprojekt bezüglich Umnutzung von Industriebrachen in der Schweiz.

Das Sulzerareal Winterthur Stadt ist in Bewegung. Wo früher Turbinen und Dieselmotoren gebaut wurden, entsteht heute ein neuer lebendiger Stadtteil zum Arbeiten, Wohnen, Einkaufen und Geniessen. Moderne Wohnüberbauungen mit viel Licht und Luft wechseln sich mit Zwischennutzungen in Industriehallen ab. Die faszinierenden Gebäude- und Raumstrukturen sowie das grosse Entwicklungspotenzial machen das Sulzerareal zu einem attraktiven Standort mit Perspektiven. Das Areal ist verkehrstechnisch hervorragend erschlossen und liegt nur fünf Minuten vom Hauptbahnhof und der Altstadt entfernt. Es erstreckt sich auf einer Fläche von rund 20 Hektaren und wird nur noch teilweise industriell genutzt. Das Grundstück befindet sich in einer dynamischen Transformation zu einem Mischgebiet mit neuen Überbauungen und modernen Übergangsnutzungen in bestehenden Gebäuden.

Heute wird auf dem Sulzerareal Winterthur Stadt so viel gebaut wie noch nie. Rund 30'000 qm Büro- und Dienstleistungsfläche und gegen 300 Wohnungen befinden sich in Planung oder in Realisierung. Das Investitionsvolumen beläuft sich zur Zeit auf über 250 Millionen Franken und verschiedene weitere neue Projekte sind bereits in der Pipeline.

In die Industriebrache Sulzer Areal kommt neues Leben.



Fortsetzung

**Sulzerareal:
Superblock löst
Megalou ab****Kalender****Juni bis Oktober 2006**

Termine zum Vormerken

21.6.2006

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

31.08.2006 bis 04.09.2006

Bauen & Modernisieren
Messezentrum Zürich
www.fachmessen.ch

05.10.2006 bis 08.10.2006

Bauen & Wohnen
Messegelände Luzern
www.fachmessen.ch**Eine der ersten Industriebrachen**

Der Startschuss für das heutige Sulzerareal Winterthur Stadt fiel 1834 mit der Gründung der ersten Winterthurer Metallgiesserei durch die Gebrüder Sulzer. Die Firma entwickelte sich in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts zum weltweit tätigen Unternehmen und belegte im Zentrum der Stadt Winterthur ein Areal, das in seiner Grösse mit der Winterthurer Altstadt vergleichbar ist. Nach dem Auszug der Schwerindustrie Ende der 80er Jahre begannen die Planungen für die nicht-industrielle Zukunft des 150 000 qm grossen Sulzerareals. Damit gehörte das Sulzerareal Winterthur Stadt zu den ersten Industriebrachen der Schweiz. Die 1989 vorgestellte Projektstudie "Winti Nova", die einen grossflächigen Abbruch der bestehenden Bausubstanz vorsah, führte jedoch zu heftiger Opposition breiter Kreise.

Eine 1990 von der SIA Sektion Winterthur durchgeführte Veranstaltungsreihe sensibilisierte alle Beteiligten für eine nachhaltige Planung und Entwicklung des Sulzerareals und mündete 1992 in die von der Stadt Winterthur initiierte "Testplanung Stadtmitte". In diesem Zusammenhang schrieb die Firma Sulzer 1992 einen internationalen Studienwettbewerb aus, der weit über die Grenzen Winterthurs hinaus auf grosses Interesse stiess, und zum Siegerprojekt "Megalou" der Stararchitekten Jean Nouvel und Emanuel Cattani aus Paris führte. Parallel dazu, wenn auch sehr viel leiser, entwickelten sich auf dem Areal zahlreiche innovative Zwischennutzungen. Mitte der 90er Jahre war bereits rund die Hälfte der Flächen auf dem Sulzerareal Winterthur Stadt mit Zwischennutzungen belegt und circa 400 neue Arbeitsplätze entstanden.

Obwohl der Stadtrat von Winterthur 1995 dem Megalou-Projekt die Baubewilligung erteilte, konnte aufgrund eines Rekurses des Verkehrsclubs der Schweiz erst drei Jahre später mit der eigentlichen Investoren- und Mietersuche begonnen werden. Damit fiel der Zeitpunkt der Umsetzungsreife mitten in eine anhaltende Rezession, die dem vorhergehenden Immobilienboom gefolgt war und den gesamten Immobiliensektor in eine tiefe Krise stürzte. Diese und der firmeninterne Grundsatz, grössere Vorinvestitionen nur in Erschliessung und Flächenaufbereitung zu tätigen, führte im Sommer 2001 zur Absage an das Grossprojekt "Megalou".

250 Millionen investiert

„Bisher sind rund 250 Millionen Franken investiert worden“, sagte Martin Schmidlin, Leiter Sulzer Immobilien AG, vor kurzem an einer Orientierung. Jetzt gibt es für zwei weitere grosse Industriehallen Projekte, wie sie umgebaut und genutzt werden sollen. Für die Hallen 52 und 53 beim Katharina-Sulzer-Platz und die so genannte Hektarhalle mit Montagehalle zwischen Zürcherstrasse und City-Halle gab es Testplanungen. Elf Architektenteams haben Arbeiten abgeliefert, die Jurys ausgewertet haben.

Am Standort des ehemaligen Megalou-Grossprojekts soll an Stelle der Hektar- und Montagehalle der Superblock der Architekten Krischanitz

Fortsetzung

**Sulzerareal:
Superblock löst
Megalou ab**

Die Überbauung Krahnbahn.

und Frank (Zürich und Wien) entstehen. Vorgesehen ist ein Block um einen Binnenhof, der exakt den Ausmassen der Hektarhalle entspricht. Die geschützten Hallenfassaden werden in den Baukörper integriert, dem gegen die Zürcherstrasse hin ein frei stehender Bau vorgelagert wird. Geplant sind auch 380 unterirdische Parkplätze. Der Superblock soll flexibel genutzt werden können, für Wohnen und Dienstleistungen oder für die Fachhochschule und die Stadtverwaltung.

Neben dem Superblock sollen auch die geschützten Hallen 52 und 53 gegenüber der Wohnüberbauung Krahnbahn umgenutzt werden. Die Hallen dienen heute als Parkieranlagen. Das von der Jury weiter empfohlene Projekt der Basler Architekten Diener und Diener sieht gegen die Zürcherstrasse hin einen 33 Meter hohen Neubau mit zwei Höfen vor. Die geschützte Halle bleibt

integral erhalten. Für die beiden Projekte rechnet Sulzer-Immobilienchef Schmidlin mit Investitionen in je dreistelliger Millionenhöhe, aber nicht mehr als je 250 Millionen Franken.

Ganzheitliches Entwicklungsmanagement

Im Zentrum der neuen Vermarktungsstrategie der Sulzer Immobilien AG steht nun ein ganzheitliches Entwicklungsmanagement, das sich neben Grossprojekten auch auf kleinere Vorhaben in der Grössenordnung von 20 bis 30 Millionen Franken konzentriert. Weitere wichtige Schritte wie die Schaffung einer gemeinsamen Identität für das Areal, ein laufender Informationsaustausch zwischen allen beteiligten Projektentwicklern, Investoren, der Sulzer Immobilien AG und der Stadt Winterthur sowie ein professionelles, prozessorientiertes Entwicklungsmanagement zeigen erste Erfolge.

Ausstellung Sulzerareal

Rund um die Präsentation der Testplanungs-Ergebnisse hat die Sulzer Immobilien AG eine kleine Ausstellung zur Geschichte des Sulzerareals Winterthur Stadt realisiert. Eine detaillierte Zeitachse, Modelle, eine Presseschau sowie weitere Ausstellungsstücke dokumentieren die Entwicklung des einstigen Industrieareals zum neuen lebendigen Trendquartier. Die Ausstellung kann noch bis zum 17. Juni 2006, jeweils von Dienstag bis Freitag, 14 bis 18 Uhr, und samstags von 10 bis 16 Uhr im Dachgeschoss der City Halle Winterthur besichtigt werden.

Remi Buchschacher



Markt mit guten Zukunftsaussichten

Facility Management gewinnt für Eigentümer, Nutzer und Investoren von Immobilien zunehmend an Bedeutung. Was allerdings genau darunter zu verstehen ist, wird erst seit ein paar Jahren deutlich. Wer als Facility Manager in Zukunft wahrgenommen werden will, muss eine erhöhte Professionalität vorweisen können.

In der Immobilienwirtschaft hat kaum ein Begriff in den letzten Jahren für derart grossen Nachhall gesorgt, wie Facility Management. Als Schlagwort für vielerlei Interessen, wartete FM lange auf eine genaue Definition darüber, was die Disziplin eigentlich genau ist. Oder besser gesagt, was es nicht ist. Denn nicht alles, was als Facility Management vermarktet wird, genügt professionellen Ansprüchen. Diese Begriffsverwirrung führte dazu, dass sich noch vor ein paar Jahren fast jeder Abwart oder Gärtner als Facility Manager bezeichnete. Ausbildung und fachliche Kompetenz standen in der Schweiz erst am Anfang.

Synergiepotenzial nutzen

Das hat sich in der Zwischenzeit drastisch geändert. Der gesamte Facility-Management-Markt in der Schweiz wird auf rund 30 bis 45 Milliarden Franken geschätzt. Der Markt verheisst sogar noch Wachstumspotenzial, weil immer mehr Firmen den Unterhalt und die Bewirtschaftung ihrer Liegenschaften nicht als ihre Kernkompetenz betrachten und die Zusammenarbeit mit externen Dienstleistern suchen. Was anfänglich noch stark in Einzeldisziplinen angeboten wurde, hat sich in der Zwischenzeit zu einem wahren Spezialistentum entwickelt. „Was auch Sinn macht“, wie Peter Staub von der pom+ Consulting AG, einem der führenden Schweizer Beratungsunternehmen im Bau-, Facility- und Portfoliomanagement, betont. Denn wenn der Kunde vier oder fünf verschiedene Dienstleister im Haus habe, die jeweils nur Teilbereiche bearbeiten, könne kein Synergiepotenzial genutzt werden. Das hat dazu geführt, dass sich die Qualitätsansprüche an die Anbieter stark erhöht haben. Wer heute an die grossen Aufträge gelangen will, muss einen klaren

Anzeige

ganz privat

Schutz mit System
www.komfort-rollladen.ch



CH-3422 Kirchberg
Fon 034 447 55 55



Fortsetzung

**Markt mit grossen
Zukunftsaussichten**

Leistungsausweis erbringen. Peter Staub: „Nicht allen Marktteilnehmern ist klar, welche umfassende Dienstleistungen im Facility Management tatsächlich stecken“. Schwammige Pflichtenhefte und Standardpakete, die losgelöst von branchenspezifischen Anforderungen angeboten wurden, machten die Übersicht lange sehr schwierig. Doch heute sind die meisten FM-Anbieter in der Lage, ihre Dienstleistungen mit einem hohen Spezialisierungsgrad anzubieten und damit anspruchsvolle Kunden zu betreuen. Zum Beispiel ist die Reinigung und Wartung von technischen Anlagen und hoch klimatisierten Räumen in der chemischen und pharmazeutischen Industrie nicht vergleichbar mit den Anforderungen an ein FM von Parkhäusern.

Transparenz wird immer wichtiger

Die Entwicklung zu mehr Transparenz und erhöhter Kundenorientierung im Facility Management wird seit rund drei Jahren durch den FM-Monitor der Zürcher Firma pom+ Consulting unterstützt. Der FM-Monitor ist eine jährlich erscheinende Analyse und Trendprognose des Facility-Management-Marktes in der Schweiz. Befragt wurden Eigentümer,

FM-Dienstleister und Benutzer. Im Zentrum des FM-Monitors stehen neben Kennzahlen auch Themen wie Strategie, Prozesse, Organisation, Technologie und Markt. „Die Kundenorientierung wird im FM immer wichtiger“, sagt Peter Staub. Der Kunde beginne, seine passive Rolle im FM-Markt zu verlassen und versuche gezielt Dienstleistungen einzukaufen. Auch würden Eigentümer in Zukunft eher Dienstleistungen bevorzugen, die ein Dienstleistungsbündel anbieten.



Nur ein richtig verstandenes Facility Management hilft die Lebensdauer und die Rendite eines Gebäudes zu verbessern.

Heute gehen FM-Firmen noch einen Schritt weiter: sie planen das FM sozusagen von der Wiege bis zur Bahre ein. Mit dem Bau begleitenden FM wird ein Gebäude von der Planung über den Betrieb bis zum Abriss betrachtet. Das Ziel dabei ist es, bei vorgegebenen Investitionskosten die Kosten der Gebäudebewirtschaftung zu senken. Neben den verbrauchsabhängigen Kosten Strom, Heizung, Kälte und Wasser werden auch die Kosten zur Gebäudebewirtschaftung wie beispielsweise Wartungen technischer Anlagen, Reinigungsleistungen, Abfallentsorgung, Betriebsabläufe und weiteres mehr betrachtet. Und durch Optimierungen gesenkt.

Remi Buchschacher



IVG mit deutlichem Gewinnsprung

Die IVG Immobilien AG verzeichnet einen deutlichen Gewinnsprung im ersten Quartal 2006. Die Prognose für das Konzernergebnis 2006 wurde auf 135 Mio. Euro erhöht. Der CDU-Bundestagsabgeordnete und frühere Unionsfraktionsvorsitzende Friedrich Merz soll in den Aufsichtsrat des Bonner Immobilienkonzerns rücken.

Der scheidende IVG-Chef Eckart John von Freyend zog vor den Aktionären an der Hauptversammlung eine positive Bilanz der vergangenen zehn Jahre. Zugleich kündigte er an, das Unternehmen werde sowohl mit eigenen Immobilien wie auch in Fonds verwalteten Immobilien kräftig wachsen. Bis 2008 werde das gesamte Immobilienportfolio auf rund 25 Mrd. Euro zulegen. Derzeit betreut die IVG ein Portfolio von gut 18 Mrd. Euro, davon rund 14 Mrd. in Fonds und 3,5 Mrd. im eigenen Besitz. Der Bonner Immobilienkonzern startet mit gutem ersten Quartal ins Jahr 2006. Sämtliche Ergebnisgrößen stiegen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum deutlich: Der operative Cash Flow (EBITDA) erhöhte sich von 38,2 Mio. Euro auf 119,2 Mio. Euro. Das operative Ergebnis (EBIT) stieg von 26,8 Mio. Euro auf 108,8 Mio. Euro. Das Konzernergebnis nach Steuern erhöhte sich von 2,7 Mio. Euro auf 79,5 Mio. Euro.

Zur Ergebnissteigerung trugen die drei Geschäftssegmente Portfoliomanagement, Projektentwicklung und Fonds bei, teilt IVG mit. Die Gesamtleistung stieg um 67 Prozent auf 173,1 Mio. Euro (2005: 103,7). Zum Anstieg trugen Verkäufe von Projektentwicklungen und Bestandsimmobiliën in Brüssel und Budapest bei. IVG nutzte die deutlich gestiegenen Immobilienpreise.

Kavernen im Blickpunkt

Bis heute initiierte IVG Investitionen in den eigenen Immobilienbestand und Projektentwicklungen für 112 Mio. Euro in Düsseldorf, Hamburg, London, München und Paris. Weitere Investitionen im Kavernenbereich sind vorbereitet. IVG beabsichtigt, kurzfristig mit dem Bau von 12 Ka-

Anzeige



Fortsetzung

**IVG mit deutlichem
Gewinnsprung**

vernen zu beginnen. Insgesamt kann IVG neben den bereits bestehenden langfristig vermieteten 40 Kavernen mindestens weitere 60 Kavernen errichten.

Das Transaktionsvolumen inklusive Fonds betrug im ersten Quartal 1,2 Mrd. Euro. Davon entfielen 500 Mio. Euro auf Käufe und 700 Mio. Euro auf Verkäufe. Für das Gesamtjahr rechnet IVG mit einem Transaktionsvolumen von 3 Mrd. Euro.

Der geschlossene Immobilienfonds EuroSelect 11 wurde im Januar voll platziert. Der Vertrieb des neuen London-Fonds EuroSelect 12 mit einem Fondsvolumen von 350 Mio. Euro habe erfolgreich begonnen. Im Fondsgeschäft strebt IVG 2006 einen Anstieg des platzierten Eigenkapitals auf 250 Mio. Euro (2005: 170) an. Aufgrund der positiven Geschäftsentwicklung und der bereits für das laufende Jahr vertraglich fixierten Veräusserungsgewinne von 135 Mio. Euro vor Steuern erwartet IVG für 2006 ein Konzernergebnis nach Ertragsteuern in der Grössenordnung von 125 Mio. Euro nach 110 Mio. Euro im Vorjahr. Darüber hinaus prognostiziert IVG einen erneuten Anstieg des Net Asset Value. Die Dividende steigt von 0,35 Euro auf 0,38 Euro.

Ein bedeutender Player

Die IVG Immobilien AG ist ein europäisches Investmenthaus für Immobilien und betreut 18,5 Mrd. Euro in den Geschäftsfeldern Portfoliomanagement, Projektentwicklung und Fonds. Die Investitionen konzentrieren sich auf Büro- und Logistikimmobilien in bedeutenden europäischen Metropolen und Wachstumszentren. Mit einem jährlichen Transaktionsvolumen - Käufe und Verkäufe - von rund 3 Milliarden Euro nutzt IVG die Chancen der Märkte. ■

Die Leibnitzkollonnaden
in Berlin..



Last Minute**Encore+ initiiert**

pd. Die beiden europäischen Immobilienfondsmanager, Morley Fund Management und LaSalle Investment Management, haben sich zusammengeschlossen, um einen neuen europäischen Immobilienfonds - Encore+ - zu lancieren. Encore+ ist ein monatlich bewerteter und gehandelter offener Immobilienfonds. Er wird im gesamten europäischen Wirtschaftsraum (EWR), mit Ausnahme von Grossbritannien investieren. Ziel des Fonds ist es, ein ausgewogenes Portfolio aus gewerblichen Immobilien mit einer „Core-Plus-Orientierung“ zusammenzustellen. Der Fonds hat bereits drei Immobilien im Gesamtwert von 170 Millionen Euro unter Vertrag: ein Einkaufszentrum in Trier, einen Büro-Park in Stockholm und ein Bürogebäude in Madrid.

Neuer Ratgeber der Swissconsultants

pd. Als Anfang des neuen Jahrtausends die Börsenblase platzte und sich viele Luftschlösser im virtuellen Nichts auflösten, stiessen die Anleger auf der Suche nach handfesteren Investitionsmöglichkeiten auf eine fast vergessene Spezies: Immobilien. Die Folge: Was vorher noch ein behäbiges Business mit festen Regeln, Renditen, Eigenkapitalanteilen, Hypothekarzinsen und generationenlangen Handlungshorizonten war, geriet nun plötzlich in Bewegung. Wer sich heute als Laie mit Immobilien beschäftigt, bewegt sich auf wackligem Terrain. Chancen und Risiken, Erfolg und Niederlage, Gewinn und Verlust liegen nah beieinander. Beinahe zahllose Faktoren gilt es gegeneinander abzuwägen. In dieser Situation gibt Swissconsultants.ch mit dem vorliegenden, fünften Band seiner Ratgeber-Reihe zum Thema „Immobilien – Steuern, Rendite, Nachfolge“ eine gute Orientierungshilfe. Spezialisten haben in einem Dutzend von Artikeln zentrale Aspekte leicht verständlich aufgearbeitet und geben wichtige Hinweise und nützliche Tipps und setzen die Leserschaft über steuerliche und erbrechtliche Klippen beim Kauf, Besitz und Verkauf von Liegenschaften ins Bild. Lesestoff gibt es über das Wohnen im Alter, wie der Traum von den eigenen vier Wänden wahr werden kann und auch wie man es anstellt, dass Immobilien bei der familieninternen Nachfolge nicht zum Zankapfel oder Stolperstein werden.

„Immobilien Steuern, Rendite, Nachfolge“. Herausgeber Swissconsultants. 21.50 CHF (zuzüglich Porto und Verpackung). Zu bestellen unter www.swissconsultants.ch

Beat Schwab neuer Geschäftsführer der Wincasa

pd. Auf den 1. Januar 2007 wird Beat Schwab die Nachfolge des in Pension gehenden Alois Weibel antreten. Die Wincasa – ein Unternehmen der Credit Suisse Group – ist eines der führenden Immobiliendienstleistungsunternehmen der Schweiz. Ihre rund 300 Mitarbeitenden betreuen über 100'000 Mietobjekte in der ganzen Schweiz. Der Verwaltungsrat der Wincasa hat Beat Schwab zum zukünftigen Geschäftsführer ernannt. Der 40-jährige Beat Schwab verfügt über eine breite Ausbildung. Unter anderem studierte er an der Universität Bern Ökonomie (Dr. rer. pol.) und absolvierte an der Columbia University in New York ein MBA. Als ehemaliger Analyst für Bau- und Immobilienmärkte bei einer Grossbank und auf Grund seiner Tätigkeit im Investment Banking bringt Schwab ein vertieftes Wissen über die Finanzierungs- und Investitionsaspekte des Immobilienmarktes mit. Zudem verfügt er über Erfahrung in der Führung eines erfolgreichen Betriebes. Zurzeit ist Beat Schwab Mitglied der Geschäftsleitung eines grossen Facility-Service-Unternehmens. Alois Weibel, seit 1999 Geschäftsführer der Wincasa, tritt Ende Jahr in den Ruhestand und wird in der Folge Mitglied des Verwaltungsrats der Wincasa.

Ermittlungen gegen Fundus wurden eingeleitet

IMPRESSUM

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

Redaktion:
Remi Buchschacher
redaktion@immorunde.ch

Erscheinungsweise:
zweiwöchentlich

Mitarbeit an dieser Nummer:
Olivier Zurkirchen

Fotos:
Sulzer Immobilien AG
IVG

Anzeigenverkauf:
anzeigen@immorunde.ch

pd. Der Münchner Anlegerschutzanwalt Peter Mattil hat bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin, das Pendant zur Eidgenössischen Bankenkommission) Anzeige gegen das Fondsunternehmen Fundus wegen verbotener Bankgeschäfte gestellt. Dies teilt „Die Welt“ mit. Der Initiator von Beteiligungsangeboten hatte bei einer Kapitalerhöhung des Fonds 27 im Jahr 1998/99 eine Ausschüttungsgarantie gegeben. Dies stelle ein „erlaubnispflichtiges Bankgeschäft dar, für das Fundus keine Genehmigung hatte“, sagt Mattil. Die Behörde sei verpflichtet jeder Anzeige nachzugehen und tue das auch in diesem Fall, sagte eine BaFin-Sprecherin gegenüber der „Welt“. Die Anleger des Fonds 27 („Pyramide“) haben viel Geld verloren. 158,2 Mio. Euro investierte der Fonds in ein Ostberliner Bürogebäude. 50,8 Mio. Euro der Investitionssumme waren durch einen Kredit finanziert. Doch die Mieteinnahmen reichten nie aus, um Zins und Tilgung für das Darlehen zu bedienen. Auf Druck der finanzierenden Aareal-Bank musste das Objekt kürzlich verkauft werden. Marktgerüchten zufolge betrug der Preis nur rund 16 Mio. Euro. Probleme gab es auch bei anderen Fundus-Fonds. Der Fonds 19 hatte 1989 umgerechnet 28,4 Mio. Euro in das City-Center Steilshoop in Hamburg gesteckt. Die Immobilie wurde für rund 18 Mio. Euro verkauft. Seit 2001 hatten Anleger keine Ausschüttungen mehr gesehen. Auch der Fonds 28, dem die Frankfurter-Allee-Plaza, eine gemischte Hotel- und Geschäftsimmobilie in Ostberlin gehört, leistet derzeit keine Ausschüttungen. ■

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>