



Remi Buchschacher
Herausgeber

INHALT

Editorial.....	1
Weiterer Anstieg der Baupreise.....	2
Last Minute	3
Deutsche Immobilien-Hochburgen mit Umsatz-Minus	4
Bauboom im Wüstensand	6
Kalender	7
Höhere Mieterträge bei Jelmoli.....	7
Neue Skyline in Uster	8
Impressum	8

Editorial

Liquide Märkte sind gute Märkte

Leerstände halten die Büromärkte landauf landab in Atem. Die Quoten stiegen in den letzten Jahren in Höhen, die man nicht für möglich hielt. Über acht Prozent sind es in Zürich, der Bürometropole in der Schweiz schlechthin. Zugegeben, das ist sehr hoch. Doch das Lamento, welches zuweilen darüber angestimmt wird, ist nur zum Teil berechtigt. Wer sich beim Spaziergang durch Büroquartiere darüber aufregt, dass viele Vermietungsschilder zu sehen sind, sollte nicht gleich auf eine überbordende Neuproduktion ohne Bedürfnisnachweis schliessen. Denn ein hoher Leerstand ist nicht gleichzusetzen mit spekulativem Bauen. Um eine Dienstleistungswirtschaft erfolgreich betreiben zu können, braucht es Flächen, die sofort zur Verfügung stehen. Die Möglichkeit, eine Optimierung des eigenen Bürostandortes herbeizuführen, ist für Firmen deshalb sehr wichtig. Ohne die entsprechenden freien Flächen ist dies unmöglich. Wenn die Büromärkte nicht liquide sind, werden diese Optimierungsbestrebungen verunmöglicht. Konkret: Damit die Immobilienmärkte funktionieren und ihre eigentliche Aufgabe erfüllen können – nämlich das Zur-Verfügung-Stellen geeigneter Flächen – braucht es Leerstände. Büromärkte, die sich nicht mehr bewegen lassen, würgen die Konjunktur ab.

In Deutschlands Immobilienhochburgen gehen die Leerstände nach Jahren der Flächenhausse wieder etwas zurück. In den jeweiligen Spitzenlagen (Innenstadt bzw. Bankenlage) ist die Auswahlpalette an top ausgestatteten und grösseren, zusammenhängenden Flächen eingeschränkt und rückläufig. Gleichzeitig fokussiert sich die Nachfrage traditionell auf diese Spitzenteilmärkte sowie auf hochqualitative Flächen – eine typische Situation für Mietpreissteigerungen im Spitzensegment.

Neun Schweizer Immobilienbriefe haben wir seit dem Start im März bereits publiziert. Und wir freuen uns natürlich sehr auf den zehnten. Den verschoben wir allerdings noch. Nicht um Ihnen etwas vorzuenthalten, sondern weil die Sommerzeit auch Ferienzeit ist. Sie erhalten den nächsten Schweizer Immobilienbrief am 11. August. Und nicht vergessen: Am 7. September findet das nächste Immobiliengespräch statt. Eine frühzeitige Anmeldung lohnt sich auf jeden Fall.

Remi Buchschacher


Weiterer Anstieg der Baupreise

Die Baupreise sind im Halbjahr zwischen Oktober 2005 und April 2006 erneut angestiegen (+1,2%). Dies besagt der vom Bundesamt für Statistik (BFS) berechnete Baupreisindex. Die Teuerung fiel ähnlich hoch aus wie vor sechs Monaten, aber diesmal war die Steigerung im Hochbau (+1,3%) deutlicher als im Tiefbau (+0,9%). Die Gründe für diese Entwicklung liegen in den Kostenerhöhungen, denen sich die Unternehmen ausgesetzt sahen, und im relativ guten Geschäftsgang im Baugewerbe. Zwischen April 2005 und April 2006 ist das Preisniveau im gesamten Baugewerbe um 2,5 Prozent gestiegen (Hochbau: +2,2%; Tiefbau: +3,5%).

pd. Im **Hochbau** (d.h. Neubau von Bürogebäuden und Mehrfamilienhäusern sowie Renovation von Mehrfamilienhäusern) sind die Preise zwischen Oktober 2005 und April 2006 angestiegen (+1,3%). Am kräftigsten fielen die Steigerungen bei den Elektroanlagen (durchschnittlich +6,2%), bei den Sanitäreanlagen (durchschnittlich +2,1%) und bei den Honoraren (durchschnittlich +2,9%) aus. Umgekehrt wurde für die Versicherungen die deutlichste Preisabschwächung notiert (durchschnittlich -4,4%).

Nach dem kräftigen Anstieg im vorangegangenen Halbjahr legten die Preise im **Tiefbau** (Neubau von Strassen und von Unterführungen) zwischen Oktober 2005 und April 2006 nur noch wenig zu (+0,9%). Zu



Fortsetzung

Weiterer Anstieg der Baupreise

Last Minute

100 neue Wohnungen

Auf dem Goldschlägi-Areal beim Bahnhof in Schlieren (ZH) entstehen 100 neue Mietwohnungen. Die SBB haben das 10 000 Quadratmeter grosse Grundstück an die Migros-Pensionskasse verkauft. Die neue Eigentümerin plant eine Überbauung für rund 30 Millionen Franken, die bis 2009 realisiert werden soll.

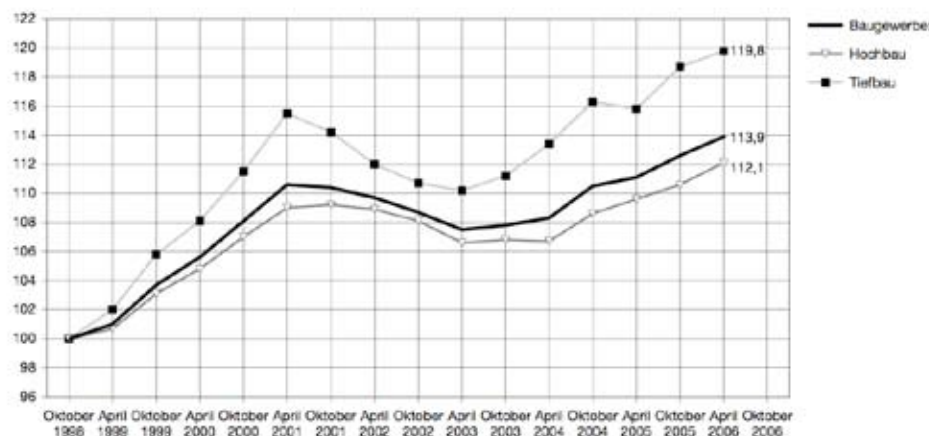
diesem Resultat haben praktisch alle Positionen, insbesondere aber der Oberbau Neubau von Strassen +2,0% und Neubau von Unterführungen +2,1% sowie die Honorare (+2,1% respektive +3,8%) beigetragen.

Preisentwicklung in den Grossregionen

Im **Hochbau** verzeichneten sämtliche Grossregionen einen Anstieg der Baupreise gegenüber dem vorangehenden Halbjahr (Minimum von +0,3% im Tessin, Maximum von +2,2% in der Genferseeregion). Auch im Jahresvergleich notierten sämtliche Grossregionen eine Preiserhöhung (Minimum von +0,4% im Tessin; Maximum von +3,6% in der Genferseeregion). Im längerfristigen Rückblick (bis 1998) fallen die Genferseeregion und das Tessin mit deutlich überdurchschnittlichen Preissteigerungen auf; in der letztgenannten Region hat jedoch das Preisniveau seit April 2005 praktisch stagniert. In allen anderen Grossregionen – ausser in der Nordwestschweiz, die grössere Schwankungen aufwies – verlief die Entwicklung praktisch parallel zu jener der Schweiz als Ganzes.

Im **Tiefbau** verzeichneten sämtliche Grossregionen Preissteigerungen gegenüber dem vorangehenden Halbjahr, ausser das Tessin (-1,3%). Die Steigerungen gehen von +0,1% für die Ostschweiz bis zu +2,1% für den Espace Mittelland. Im Jahresvergleich notierten sämtliche Grossregionen ausser dem Tessin (-1,0%) Preiszunahmen (Minimum von +2,2% in der Genferseeregion, Maximum von +6,3% in der Nordwestschweiz). In der längerfristigen Rückschau (bis 1998) ist im Tiefbau grundsätzlich dieselbe Verteilung zu beobachten wie im Hochbau, dies jedoch mit grösseren Differenzen zwischen den einzelnen Regionen. Das Tessin weist eine überdurchschnittliche Preissteigerung auf, stellt gleichzeitig aber auch die einzige Grossregion dar, deren Preise seit Oktober 2004 rückläufig sind. Analog zum Hochbau verlief die Entwicklung auch im Tiefbau in allen anderen Grossregionen – ausser in der Nordwestschweiz, die grössere Schwankungen aufwies – praktisch parallel zu jener der Schweiz als Ganzes.

G1 Entwicklung des Baupreisindex in der Schweiz
Index Oktober 1998 = 100



Deutsche Immobilien-Hochburgen mit Umsatz-Minus

Weltmeisterlich präsentieren sich die deutschen Büromärkte zum Ende des zweiten Quartals 2006 nicht. Das über alle fünf deutschen Immobilien-Hochburgen summierte Umsatzvolumen rutschte mit 980 000 qm wieder knapp unter die Millionen-Grenze und lag damit um 16 Prozent unter dem des ersten Halbjahres 2005, teilen die Immobilienberater von Jones Lang LaSalle mit.

pd. Dieses Ergebnis könne aber noch nicht Gradmesser für das gesamte Jahr 2006 sein, sehen die Immobilienberater von Jones Lang LaSalle (JLL) voraus. Grössere Vertragsabschlüsse stünden in allen Märkten in der Warteschleife. Die positiven wirtschaftlichen Fundamentaldaten und die Stimmung unter den Immobilienakteuren zeigten zwar eine gewisse

Kongruenz, die Fakten auf dem Büervermietungsmarkt müssen aber noch geschaffen werden, heisst es im JLL-Kurzkomentar zu den fünf deutschen Immobilien-Hochburgen.

Die Musik der ersten sechs Monate spielt mal wieder in Bayern. Mit über 328 000 qm vermieteten Quadratmetern hat sich München erneut an die Spitze gesetzt. Fast jeder

dritte Quadratmeter aller fünf Hochburgen wurde in der bayerischen Landeshauptstadt umgesetzt, insgesamt ein Plus für München gegenüber dem ersten Halbjahr 2005 von 12 Prozent. Nur noch Düsseldorf konnte eine Umsatzzunahme verbuchen (+ 10 %). Die nordrhein-westfälische Landeshauptstadt kam auf 125.000 qm. Gemessen am Volumen lagen vor ihr Hamburg (191.000 qm), Berlin (183.000 qm), und Frankfurt/M. (152.000 qm), für die aber allesamt prozentuale Rückgänge im Einjahresvergleich zu notieren waren (HH - 16 % ; B - 31 %, F - 43 %). Grundsätzlich gilt aber: Die Vermietungsmärkte haben ihr Finale noch nicht erreicht, ihr Meisterstück noch nicht abgegeben.

Hilfreich könnte dabei nicht zuletzt auch der deutlich nachlassende Neubaudruck sein. Im Halbjahresvergleich wurden 2006 gegenüber dem



Auch in Frankfurt wurden weniger Flächen gebaut

Fortsetzung

**Deutsche Immobilien-
Hochburgen mit
Umsatz-Minus**

Vorjahr in allen fünf Hochburgen zusammen 55 Prozent weniger Flächen fertig gestellt (246.000 qm). Zwar entfiel davon mit 119.000 qm fast die Hälfte auf Frankfurt/M., doch auch hier liegt der 12-Monatsvergleich mit 32 Prozent deutlich im Minus. Das spekulative Volumen wird hier insgesamt unter 100.000 qm liegen, 2003 war es noch viermal so hoch. Am markantesten wird der aktuelle Marktzyklus aber in München. Nach dem dramatischen Anstieg der Leerstände 2003 und 2004, kommen nun fast überhaupt keine Flächen mehr auf den Markt, das Fertigstellungsvolumen in den ersten sechs Monaten lag um 98 Prozent unter dem Halbjahreswert von 2005. Gepaart mit der positiven Nachfrageentwicklung konnte die Leerstandsquote damit erstmals wieder unter die 10-Prozent-Marke (9,7 %) rutschen.

Auch im weiteren Jahresverlauf kommen in den fünf Immobilienhochburgen keine grossen Volumina hinzu. Die Flächen in spekulativen Projekten, in denen noch Flächen angemietet werden können, summieren sich auf insgesamt 253.000 qm. Rein statistisch wären das nur rund 51.000 qm pro Stadt. Der konditionsschwächeren Nachfrage kommt das Durchschnaufen auf der Neubauseite also sehr zu Pass. In der Konsequenz hat sich damit auch bei den Leerständen wenig getan – zumindest in vier Städten setzt sich der Konsolidierungskurs fort. Im Einjahresvergleich stagnierte das Leerstandsvolumen (inklusive Untermietflächen) bei rund 7,7 Mio. Quadratmeter, gesunken ist es innerhalb der letzten 12 Monate allerdings nur in München und zwar um gut 10 Prozent auf 1,7 Mio. qm, was einer Quote von 9,7 Prozent entspricht. Hamburg weist mit 7,9 Prozent weiterhin die geringste Leerstandsquote auf, Berlin hat sich bei 10,3 Prozent stabilisiert und Düsseldorf steht nach einem kurzzeitigen Anstieg wieder erholt bei 12,6 Prozent. Die Fertigstellung von einigen grösseren und gleichzeitig noch leer stehenden Flächen sorgte in Frankfurt/M. für einen doch merklichen Anstieg des Leerstands. Darüber hinaus machten sich Flächenkonsolidierungen in grösserem Ausmass bemerkbar. In der Konsequenz sind für die Leerstandsquote in der Bankenmetropole (einschließlich Eschborn und Kaiserlei) Ende Juni 18,4 Prozent zu notieren. Sollten aber die erwarteten grossen Vermietungsabschlüsse realisiert werden, könnte dies endlich ein Signal für die lang erhoffte und schon seit langem beschworene Trendwende sein.

Anzeige

ganz privat

Schutz mit System
www.komfort-rollladen.ch



CH-3422 Kirchberg
Fon 034 447 55 55



Fortsetzung

**Deutsche Immobilien-
Hochburgen mit
Umsatz-Minus**

Nichts Neues zeigt sich dagegen auf dem Markt für Untervermietungen. Im Einjahresvergleich sank dieser Angebotsfaktor um 23 Prozent und spielt mit einem Gesamtvolumen von 388.000 qm (Untermietflächenquote von 3,3 %) nur in Frankfurt/M. eine nach wie vor Markt beeinflussende Rolle.

Nachdem im ersten Quartal des laufenden Jahres in München die Spitzenmiete angestiegen war, haben nun Hamburg und Frankfurt/M. nachgezogen. In Hamburg stieg die Miete in den letzten drei Monaten um 2,4 Prozent auf EUR 21,00/qm/Monat an. Bezogen auf den 12-Monatszeitraum hat die Spitzenmiete damit um fast 8 Prozent zugelegt. Mit diesem Mietpreiswachstum kann keine der anderen Hochburgen mithalten, Frankfurt/M. kommt im Einjahresvergleich immerhin noch auf ein Plus von 3 Prozent (auf jetzt EUR 33,00/qm/Monat); München legte um 2 Prozent zu. Berlin und Düsseldorf verharren dagegen bei ihren jeweiligen 2005er Werten (jeweils EUR 20,50/qm/Monat).

Der Anstieg der Spitzenmieten in Frankfurt/M. und auch in München mag angesichts der nach wie vor hohen Leerstandsvolumina auf den ersten Blick überraschen. Hier aber ist genau die Marktsituationen zu beobachten, die für solche Anpassungen entscheidend ist: In den jeweiligen Spitzenlagen (Innenstadt bzw. Bankenlage) ist die Auswahlpalette an top ausgestatteten und grösseren, zusammenhängenden Flächen eingeschränkt und im Gegensatz zum Gesamtmarkt rückläufig. Gleichzeitig fokussiert sich die Nachfrage traditionell auf diese Spitzenteilmärkte sowie auf hochqualitative Flächen – eine idealtypische Situation für Mietpreissteigerungen im Spitzensegment. Für ein signifikantes Ansteigen ausserhalb der jeweiligen Spitzenlagen ist angesichts des noch immer hohen Angebots wenig Spielraum. Potenzielle Mieter können gerade hier immer noch aus einem reichhaltigen Flächenfundus schöpfen. ■



Bauboom im Wüstensand

pd. In den arabischen Emiraten ist der Ehrgeiz von Projektentwicklern und Bauherren ungebrochen, architektonische Massstäbe zu setzen. Jetzt wurden zwei neue Projekte vorgestellt. Bereits in Bau gegangen ist der "Infinity Tower" des Chicagoer Architekturbüros Skidmore, Owings & Merrill. Der 303 Meter hohe Turm bietet Platz für 456 Wohnungen, Einkaufsarkade, Konferenzraum, Kindergarten, Fitnesscenter und Schwimmbad. Optischer Clou des Gebäudes ist die Drehung der Geschosse um 90 Grad. Der "Infinity Tower" soll 2009 eingeweiht werden. Auch Zaha Hadid hat Pläne. Allerdings gibt es noch keine Termine für ihre Entwürfe. Die Architektin möchte gewundene Hochhäuser bauen. ■

Kalender

Juni bis September 2006

Termine zum Vormerken

bis 30.07.2006

“Türen auf - Wie wohnen wir, wie wohnen andere?”

Ausstellung

Gewerbemuseum Winterthur

www.tuerenauf.ch

31.08.2006 bis 04.09.2006

Bauen & Modernisieren

Messezentrum Zürich

www.fachmessen.ch

07.09.2006

3. Schweizer Immobiliengespräch

Restaurant Au Premier Zürich

www.immorunde.ch

21.09.2006

Organisationale Werte gestalten

Technopark Zürich

www.pom.ch

27.09.2006 bis 29.09.2006

MIPIM Asia

Convention and Exhibition Centre

Hongkong

www.mipimasia.com

Höhere Mieterträge bei Jelmoli

Der Konzernumsatz von Jelmoli liegt mit 494,3 Mio. CHF trotz der vor allem im Jelmoli Zürich reduzierten Fläche auf dem Niveau des Vorjahres, teilt das Unternehmen mit. Auf vergleichbarer Fläche wurde der Umsatz um 1,1 Prozent gesteigert.

pd. Das Jelmoli-Kaufhaus in Zürich (inkl. Spezialgeschäfte) erreicht auf reduzierter Fläche 1,8 Prozent mehr Umsatz als im Vorjahr. Im zweiten Halbjahr 2005 wurden ein Teil der Gourmet Factory und Teile des Erdgeschosses an spezialisierte Fachgeschäfte übergeben. Im zweiten Obergeschoss wird die ehemalige Young-Fashion Street seit November 2005 vom auf junge Mode spezialisierten Trendshop “New Yorker” bewirtschaftet. Insgesamt werden rund 10 Prozent der gesamten Verkaufsfläche im Jelmoli Zürich seit letztem Herbst nicht mehr selber betrieben. Mit dem Abbruch des Quartiersshoppingcenters in Thônex mussten auch je ein Molino- und ein Fundgrubenstandort vorübergehend geschlossen werden. Diese Flächenreduktionen führten zu einem Umsatzrückgang von 10,4 Prozent. Der gesamte Shoppingcenter-Umsatz (inkl. externe Mieter) im Jelmoli Zürich liegt 1,8 Prozent über dem Vorjahr.

Höhere Mieterträge

Die Mieterträge wurden insgesamt um 4 Prozent auf 68 Mio. CHF gesteigert. Der temporäre Wegfall von Mieterträgen aus den Liegenschaften in Thônex (Genf) und an der Sihlstrasse in Zürich, wo zurzeit grössere Umbauten respektive Neubauprojekte realisiert werden, wurde mit den Mieterträgen aus den fünf neuen Objekten (Frauenfeld und vier Standorte aus der Eschenmoser-Übernahme) kompensiert. Die Anpassungen in der Mieterstruktur im Jelmoli Zürich, die Schliessung von Leerständen, und einzelne neue Mietverträge mit verbesserten Konditionen liessen auch die vergleichbaren Mieterträge um 3,3 Prozent ansteigen. Die definitive Baubewilligung für das Projekt in Thônex liegt vor, womit der planmässigen Umsetzung jetzt nichts mehr im Weg stehe. ■

Kennzahlen in Mio. CHF

Umsatz

	1. Sem. 06	1. Sem. 05	Abweichung zu Vorjahr unbereinigt vergl.bar		
Jelmoli AG (inkl. Spezialgeschäfte)	110.9	123.8	-10.4%	+1.8%	1)
Dipl. Ing. Fust AG	383.4	372.3	+3.0%	+0.8%	2)
Jelmoli Konzern	494.3	496.1	-0.4%	+1.1%	

Mietertrag (gesamt, d.h. inkl. Eigenmieten)

Jelmoli Konzern	68.0	65.4	+4.0%	+3.3%	3)
-----------------	------	------	-------	-------	----

- 1) Flächenübergabe an externe Mieter (Gourmet Factory, Teile im Erdgeschoss, New Yorker im zweiten OG)
- 2) Filialeröffnungen/-schliessungen 2005/2006 und Übernahme von vier Eschenmoserstandorten per 1.6.2006
- 3) Mietausfall infolge Umbauprojekten in Thônex GE und an der Sihlstrasse ZH; Übernahme von ehemaligen Eschenmoserstandorten per 1.6.2006

Neue Skyline in Uster

Im Zentrum von Uster entsteht ein neues Quartier: Zwischen Bank-, Bahnhof-, Zürich- und Poststrasse klafft bereits eine grosse Baugrube. Das bisher verschachtelte Hinterhofquartier auf der Südseite des Bahnhofs ist dadurch zum Teil verschwunden.

pd. Insgesamt 50 Millionen Franken investieren die Winterthur-Versicherungen im Zentrum von Uster und sorgen dadurch für eine neue Skyline. Ein 5200 Quadratmeter grosses Areal wird bis im Frühjahr 2008 neu überbaut. Trotz bester Lage für Büros beim Bahnhof entstehen vor allem Wohnungen. Die Neubauten werden das Gesicht der 30 000 Einwohner zählenden Stadt deutlich verändern. Über eine Tiefgarage mit 188 Plätzen entstehen neben drei niedrigen kubischen Gebäuden zwei 37 Meter hohe zwölfgeschossige Hochhäuser. Aus diesem Grund hat die Bauherrin das Projekt „Skyline Uster“ getauft.

Für Jürg Burkhard von der Winterthur Group ist die Überbauung „ein Meilenstein für die weitere Entwicklung Usters und ein interessantes Investment“, wie er anlässlich des Spatenstichs erklärte. Die Architektur sei „zeitlos elegant“. Damit geht in Uster eine lange Leidensgeschichte zu Ende. Jahrzehntlang versuchte die Stadt vergeblich, das unwirtliche Gebiet zu einer echten städtischen Mitte aufzuwerten. Nachdem die Stimmberechtigten bereits im Mai 2000 einen Gestaltungsplan genehmigten, kam wieder Sand ins Getriebe. Nun geht es mit dem Projekt der Architektengemeinschaft Itten + Brechbühl (Zürich)/Degelo (Basel) aber endlich vorwärts. Nicht mehr im Plan ist die Markthalle, und auch die Ladenfläche wurde zugunsten der Wohnfläche auf 1400 Quadratmeter reduziert. Dafür werden jetzt 61 Wohnungen gebaut, welche an dieser Lage gut vermietbar sein dürften.

Die Überbauung ist erst der Anfang einer gross angelegten Aufwertung des Ustener Zentrums. Doch es gibt immer noch Uneinigkeit unter den betroffenen Grundeigentümern auf den angrenzenden Arealen. Stadtpräsident Martin Bornhauser äusserte aber anlässlich des Spatenstichs seine Hoffnung, dass Uster doch noch zu einem grösseren verkehrsfreien Zentrum gelangen könne. ■

IMPRESSUM

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

Redaktion:
Remi Buchschacher
redaktion@immorunde.ch

Erscheinungsweise:
zweiwöchentlich

Bild: TEN Real Estate

Anzeigenverkauf:
anzeigen@immorunde.ch

EINLADUNG

Das nächste Immobiliengespräch findet am 7. September 2006 um 18.45 Uhr im Restaurant Au Premier im Zürcher Hauptbahnhof statt. Es gibt noch freie Plätze. Jetzt anmelden unter www.immorunde.ch

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