

Aus der Branche

Erfahrung mit Blasen und ein Börsenneuling aus Zug

dst. · Wo drückt der Schuh? Wanderer wissen es: dort, wo sich die Blase bildet. Die **UBS** hat mit ihrem letzte Woche aufgelegten **Immobilienblasen-Index** für Aufsehen gesorgt. Die Namensgebung suggeriert Dramatik. Bei näherer Betrachtung der Daten besteht allerdings wenig Grund zur Sorge. Beobachter argwöhnen, die anhaltende Blasendiskussion werde langsam zur «self-fulfilling prophecy». Mit dem neuen Index erinnert die Bank auch daran, dass sie zuletzt selbst – in Übersee, nicht in der Schweiz – schmerzhaft Erfahrungen mit geplatzen Blasen gemacht hat.

Im Portfolio mehrerer UBS-Gefässe findet sich seit kurzem das im Jahr 2005 von Coop, Suva und Winterthur Leben errichtete **Wankdorf-Center**. Das Shoppingcenter unter dem Stade de Suisse, zu dem auch das Parking sowie Büro-, Schulungs- und Praxisflächen gehören, war zuvor im Besitz des Kölner Immobilienkaufmanns **Karl Bartel**. Der Immobilienfonds **Sima** hat zwei Drittel der Anteile übernommen, der Rest verteilt sich auf den Swissreal-Fonds und die UBS-Anlagestiftung.

Hauptsache dabei: 100 führende Köpfe aus der Branche hat die Fachzeitschrift «Immobilien Business» in ihrer jüngsten Ausgabe porträtiert. Von A wie **Anton Affentranger** (Implenia) bis Z wie **Peter Zumthor** (Pritzker-Preisträger) finden sich in dem «Who's who» (fast) alle bekannten Namen aus der Bau- und Immobilienwirtschaft. Nur gerade drei Damen haben Eingang gefunden: **Karin Aeberhard** (Immooveris), **Annette Gigon** (Gigon-Guyer) und **Maria Lezzi** (Bundesamt für Raumplanung).

Fundamenta Real Estate aus Zug ist die jüngste Immobiliengesellschaft, die den Sprung an die Börse wagt. Noch nicht am grossen Tableau der SIX, sondern erst einmal an der **BX Berne Exchange** ist das Vehikel kotiert. Im Portfolio, das bis jetzt erst 13 Liegenschaften im Wert von knapp 100 Millionen Franken umfasst, sollen vor allem «Wohnimmobilien im mittleren Mietzinssegment» im Schweizer Mittelland Platz finden. Erster Handelstag war am Mittwoch.

Eine grosse Lücke hinterlässt **Fredy Swoboda**. Der Gründer und Leiter des **Swiss Real Estate Institute** und des Studiengangs MAS Real Estate Management an der Hochschule für Wirtschaft in Zürich (HWZ) verstarb kurz vor seinem 48. Geburtstag am Auffahrtstag. Neben seiner Ausbildungstätigkeit hatte Swoboda auch die Redaktionsleitung des «Swiss Real Estate Journals» inne.

Die **CB Richard Ellis Group** in London übernimmt den Schweizer Immobiliendienstleister **PI Performance**, an dem CBRE seit 2004 beteiligt ist. Das 1997 gegründete Unternehmen zählt 33 Beschäftigte in Genf und Zürich. Geschäftsführer bleibt Jean Golinelli.



Mit geschickten Eingriffen rundum erneuert: das Badezimmer als Zierde der renovierten Wohnung.

PD

Objekt im Fokus

Gefühltes Wohnen

Zeitgemäss renoviertes Stockwerkeigentum in Wangen (SZ)

Mit Ausserschwyz assoziiert man mittlerweile anonyme Nachbarschaften, hohe Mieten, explodierende Grundstückspreise und steigende Lebenskosten. Das Beispiel Wangen allerdings zeigt, dass in der Region die Unterschiede weiterhin gross sind. Die Gemeinde zählt nicht zu den Steuerparadiesen wie Wollerau, Feusisberg oder Freienbach, welche Topverdiener in Scharen anlocken. Zwar rücke das Problem näher, sagt Wangens Gemeindepräsident Adrian Oberlin. Selbst wenn man den Steuerfuss noch weiter senkte, bleibe man doch für Steuerflüchtlinge nicht besonders attraktiv.

Landschaftsidyll am Obersee

Wangens Ruf lebt denn nicht von prominenten Namen; der Stolz der Gemeinde ist etwa ein öffentlich zugänglicher Golfplatz mit Sicht auf die Glarner Alpen und Blick auf den Obersee. Verkehrsgünstige Lage, Landschaftsidyll, Seeanstoss, Nähe zu den Bergen und ein Sportflugplatz sind weitere Merkmale der Gemeinde, zu der auch Nuolen sowie ein Teil von Siebnen gehören. Was die Immobilienpreise angeht, liegt Wangen im Ausserschwyz Vergleich im mittleren Segment. In den neunziger Jahren verzeichnete man durch Einzonungen einen Bauboom; die Bewohnerzahl stieg um einen Drittel, hat sich seither aber bei rund 4700 stabilisiert.

Auch der Steineggerhof, eine Überbauung von Wohnblöcken, entstand in jener Zeit. Einkaufsmöglichkeiten,

Kindergarten und Schule liegen in der Nähe, dennoch ist die Wohnlage ruhig und im Grünen, in wenigen Minuten ist man am See.

Die Wohnungen (Baujahr 1996) haben einen klassischen Grundriss, sind allerdings, was Ausstattung und Komfort anbelangt, schon etwas in die Jahre gekommen. Diese Herausforderung hat die Innenarchitektin Simone Bischofberger-Gumpp gereizt, die hier eine 4,5-Zimmer-Eigentumswohnung komplett sanierte und nun verkauft.

Die Wohnung mit 118 Quadratmetern Wohnfläche und zwei Balkonen wirkte pragmatisch, aber lieblos. Das Ergebnis nach dem Umbau ist ein gutes Beispiel dafür, dass es manchmal nicht viel braucht für ein zeitgemässes Ambiente. Bischofberger, von Beruf eigentlich Marketingfachfrau, berät seit 20 Jahren Bauherren und Wohnungsbesitzer mit Veränderungswünschen und hat die Immobilie mit dem Blick aufs Wesentliche aufgehübscht. Dank dem klaren Grundriss waren keine grösseren Eingriffe nötig, einzig der Durchgang von der Küche zum Esszimmer wurde leicht versetzt, um dem Ensemble Küche - Esszimmer - Balkon den Durchzugscharakter zu nehmen.

Der Boiler, der das Bad verstellte, ist nun auf die Rückseite verlegt und diskret eingeschalt. Bad und Dusche, die langweilig weiss gefliest waren, hat die Innenarchitektin mit Naturtönen, Nischen und Ablageflächen Leben eingehaucht. Eine Wand wurde effektiv mit rundem, auf Netz verlegtem weis-

sem Flusskiesel verkleidet. Fliesen sind im Nassbereich sparsam eingesetzt.

Grosszügige Spiegel, farbig gestrichene Nischen und gezielt eingesetztes, gedimmtes Licht sorgen für Atmosphäre. Obwohl Bad und Dusche nicht sehr gross bemessen sind, entsteht durch den spannungsreichen Einsatz von Farbe und Material der Eindruck einer anmutigen Badelandschaft.

Der Teufel steckt im Detail

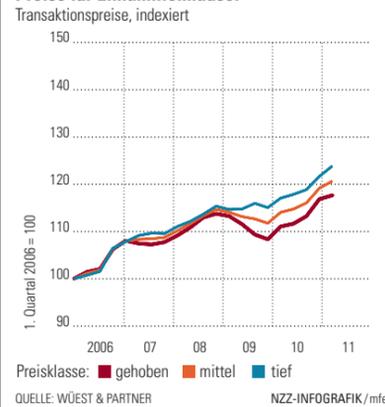
«Stimmungsfaktoren» nennt Bischofberger solch kleine Details, die ausschlaggebend seien dafür, ob man sich wohl fühle oder eben nicht. In der Küche in Wangen hängt jetzt ein Kronleuchter, der am Ende des langen Ganges zum Blickfang wird, wenn man die Wohnung betritt. «Den habe ich im Baumarkt gekauft», sagt Bischofberger und lacht. Manchmal brauche es nicht viel, erklärt sie. Sie werde oft gefragt, wenn «irgendwas nicht stimmt» in der neu bezogenen Wohnung, aber die Bewohner nicht wüssten, woran es liege.

Ein schön bepflanzter Balkon könne durch nächtliche Beleuchtung als effektvolle Erweiterung des Wohnraums dienen. Einmal habe sie in einer Wohnung nur zwei Lampen getauscht, und das Problem sei behoben gewesen, so Bischofberger. Ein anderes Mal habe sich ein verzweifelter Bauherr an sie gewandt, weil der Bauführer aus Platzgründen das Fenster im Bad zumauern wollte. «Wer macht denn so etwas?», seufzt die Gestalterin.

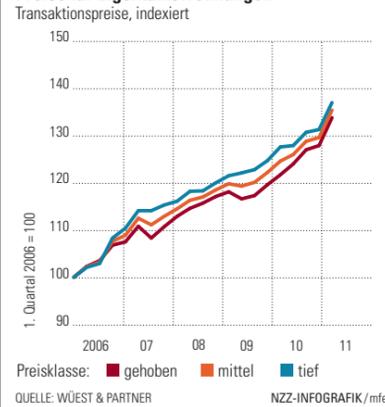
Claudia Schwartz

Der Schweizer Wohnungsmarkt

Preise für Einfamilienhäuser



Preise für Eigentumswohnungen



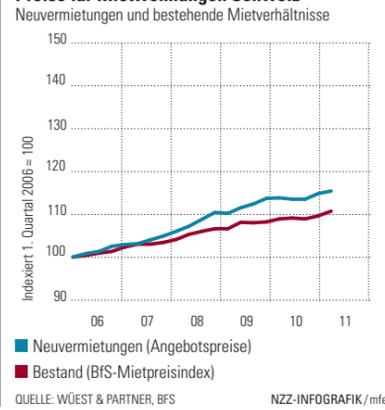
ANZEIGE

locationinvestment

www.location.ch
+41 44 225 95 00

Ihr weltweiter Experte & Partner für Einzelhandelsimmobilien und Ladenflächen an 1A Lagen.

Preise für Mietwohnungen Schweiz



Eine Liegenschaft

bewirtschaften so wie damals Ihre erste.

Einfach.

