

## Es mehren sich die Anzeichen von baldigen Preiskorrekturen

Die Diskussionen um die Entwicklung der Preise in der Immobilienwirtschaft reissen nicht ab. Kein Wunder, geht es doch dabei um nichts weniger als um das Kerngeschäft. Bisher konzentrierten die Marktbeobachter sich auf die bekannten Hotspots am Genfer- und Zürichsee, wo die Preisexzesse am grössten sind. Doch nun verschärft die Credit Suisse in der neusten Ausgabe ihrer Immobilien-Studie den Ton: Bis weit in den Mittelstand reichen die Anzeichen einer Überhitzung und auch viele Immobiliengesellschaften würden bei einem Zinsanstieg in grosse Probleme geraten. Dies dürfte nicht ohne Auswirkungen auf das Preisniveau bleiben. Die erwarteten Zinsanstiege werden auch für die privaten Besitzer von Renditeliegenschaften Folgen zeitigen. Dazu kommt, dass seit der Einführung des Referenzzinssatzes für die Vermieter die Kosten der Refinanzierung rascher steigen werden als die Mieterträge, da aufgrund der trägen Entwicklung des Referenzzinssatzes Kostenüberwälzungen auf die Mieterschaft erst mit Verzögerung möglich sein werden. Besser sieht es bei den Geschäftsflächenmärkten aus. Diese sind weniger der Gefahr ausgesetzt heisszulaufen, da sie im Gegensatz zum Wohnungsmarkt die Auswirkungen der kurzen Rezession bereits in Form einer verminderten Nachfrage zu spüren bekamen. Da sich die Beschäftigung derzeit robust entwickelt, präsentieren sich die Aussichten im Büroflächenmarkt zunehmend freundlicher, auch wenn noch Überkapazitäten abzubauen sind.

Remi Buchschacher, Redaktionsleiter



### In dieser Ausgabe

- 1 Editorial
- 2 Preisentwicklung:  
CS verschärft den Ton
- 4 Zentrumslagen geraten  
unter Preisdruck
- 6 «Wettbewerbsdruck unter  
FM-Anbietern steigt»
- 8 Strukturbereinigung bei  
Factory Outlet Centern
- 10 Die Intershop-Gruppe  
steigert Rendite
- 11 Zahlen und Fakten zu  
den Immobilien-Finanz-  
märkten Schweiz
- 13 Lebenszykluskosten  
werden kaum eingesetzt
- 15 Nachrichten



## Lebenszykluskosten werden kaum eingesetzt

Die Harmonisierung der Schnittstellen zwischen Investment, Asset, Property und Facility Management gehört nach wie vor zu den grossen Herausforderungen der Immobilienwirtschaft: Der PMRE Monitor 2011 publiziert Ergebnisse zum Stand und Nutzen des Prozessmanagements in Deutschen und Schweizerischen Immobilienmärkten.

pd. Die pom+Group AG und die Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin publizieren zum zweiten Mal in Folge den PMRE Monitor. Der PMRE Monitor untersucht prozessrelevante Themenstellungen in der Immobilienbranche. Die diesjährige Ausgabe widmet sich dem Einsatz und Effekt integrierter Controlling-systeme. Entstanden ist das Gemeinschaftswerk am Competence Center Process Management Real Estate (CC PMRE).

Nur die erfolgreiche Prozessoptimierung ermöglicht langfristig eine dauerhafte Qualitätssicherung – und dadurch eine höhere Zufriedenheit für Investoren, Dienstleister und Mieter. Der PMRE Monitor 2011 publiziert Ergebnisse zum Stand und Nutzen des Prozessmanagements. Mit dem Ziel, den Kreislauf aus Zielsetzung – Leistungserstellung – Zielüberprüfung zu schliessen, wurde der Einsatz und der Effekt integrierter Controlling-Systeme in der Immobilienwirtschaft analysiert. Der PMRE Monitor zeigt auf, welche Methoden und Kennzahlen zum Erfolg eines Unternehmens beitragen. Über hundert Firmen aus Deutschen und Schweizerischen Immobilienmärkten haben an der Umfrage teilgenommen. Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

### Strategieentwicklung und Controlling

Die meisten Unternehmen verfügen zwar über eine Strategie (4,26 bei Maximalwert 5), diese wird jedoch nur im reduzierten Masse in klar messbare Ziele mit entsprechenden Kennzahlen übergeführt (3,77). Zudem zeigt sich, dass ein automatisiertes Reporting aus den eigenen Systemen noch nicht flächendeckend gewährleistet ist: der Mittelwert liegt mit 2,96 deutlich unter der maximalen Zustimmung.

### Kunden- und Dienstleistungsbeziehungen

Asset Manager verfügen über das beste Netzwerk und das effektivste Management von Kunden- und Dienstleistungsbeziehungen. Sie profitieren dabei von ihrer klassischen Scharnierfunktion zwischen Auftraggeber und Lieferanten. Optimierungspotenziale liegen in der Gestaltung der Reports, in der Abstimmung der Systemschnittstellen oder in der Übertragung von Daten bei lediglich 2,83 (Maximalwert 5). Das grösste Defizit im Management von Dienstleistungsbeziehungen wird in dem mangelnden Einsatz von Bonus-Malus-Systemen (2,28) sowie in der geringfügigen Anwendung leistungsbezogener Vergütungsmodelle (3,38) gesehen.



**The Corporate Finance Group**  
Mergers & Acquisitions

**TCFG Real Estate, Ihr unabhängiger Partner für die Begleitung von Immobilientransaktionen.**

Folgende Herren stehen Ihnen für ein Gespräch zur Verfügung:

Beat Unternährer, TCFG Zürich, 044 287 22 55 oder Christoph Nüssli, TCFG Bern, 031 356 25 23

The Corporate Finance Group AG, Beethovenstrasse 11, P.O. Box 2147, CH-8027 Zürich, Phone: +41 (0)44 287 22 50, Fax: +41 (0)44 287 22 56, [www.tcfg.ch](http://www.tcfg.ch)

### Einsatz und Relevanz von Kennzahlen

Cash Flow und Nettoergebnis (NOI) stehen bei der Beurteilung der Relevanz und des Einsatzes von Kennzahlen klar an erster Stelle (> 4,40 bei Maximalwert 5). Zu den Top-Ten-Kennzahlen gehören zudem die Anlagenrendite, realisierte Gewinne beziehungsweise Verluste aus Verkäufen, Vertragsmieten, Laufzeiten der Mietverträge und die Marktmieten. Interessant sind auch Kennzahlen, denen eine hohe Relevanz bescheinigt wird, die jedoch in der Praxis kaum eingesetzt werden. Die stärkste Differenz zeigt sich hier bei den Lebenszykluskosten – sie werden zwar als wichtig beurteilt (3,45), in der Realität aber kaum eingesetzt (2,65).

### Kundenstabilität und Marktdurchdringung

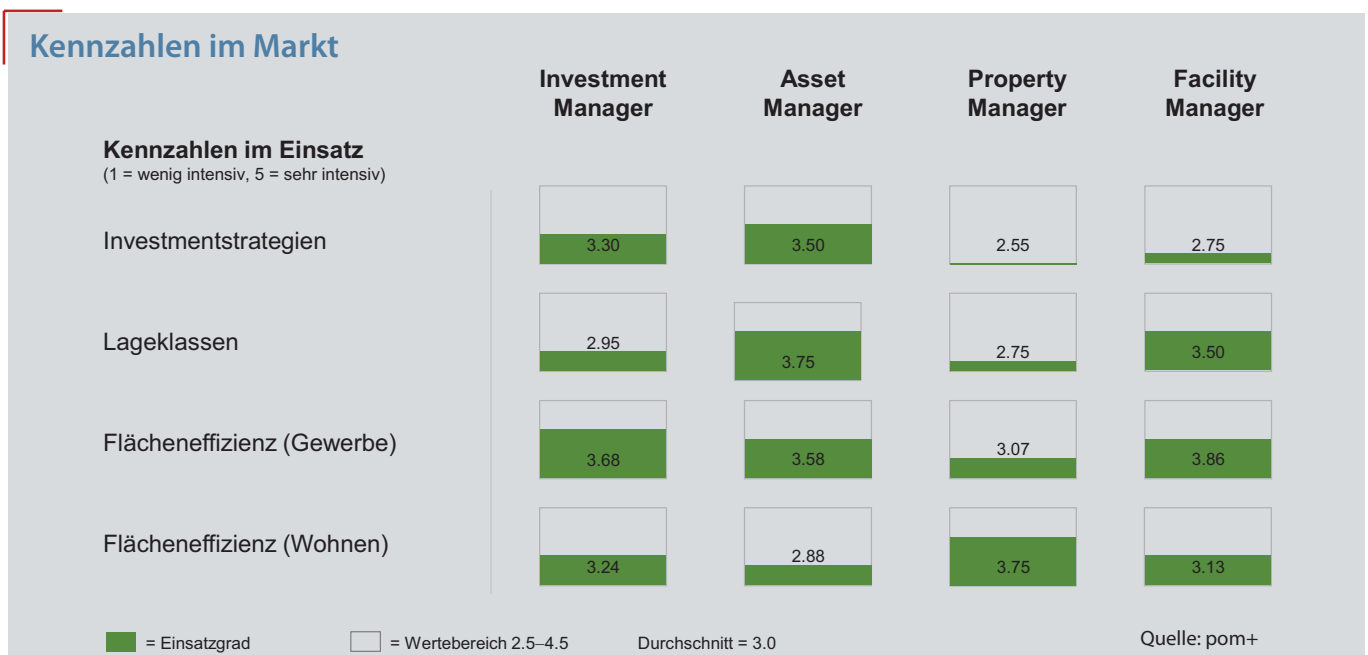
Die Kundenzufriedenheit wird sowohl durch die Festlegung einer Kunden- als auch einer Sourcing-Strategie positiv beeinflusst. Die Asset Manager gestalten dabei die Zusammenarbeit mit den Kunden auf strategischer Ebene am intensivsten (4,22 bei Maximalwert 5). Zudem helfen Kontrollschleifen, die die Qualität der eigenen Abläufe und der Leistungen der Dienstleister überprüfen. Einen positiven Effekt hat auch die Nutzung von Vermietungskennzahlen. Dabei wurde insbesondere vom Property Management ein Optimierungsbedarf beim Einsatz dieser Daten identifiziert (Durchschnitt von 3,29).

### Finanzieller Ertrag

Der finanzielle Ertrag kann mit einem strukturierten Reporting gesteigert werden. Portfolio-Kennzahlen wie Informationen zum Investmentstil oder zur Lageklasse fördern den finanziellen Erfolg ebenfalls. Diese Kennzahlen werden vom Asset Manager (durchschnittlicher Einsatz von 3,43 bei Maximalwert 5) intensiver eingesetzt als vom Investor. Hier zeichnet sich der Trend ab, dass einzelne Leistungen des Investors an den Asset Manager übertragen werden.

### Nutzen interner Controlling-Systeme

Auch für die weiteren Erfolgsvariablen wie Effizienz, Effektivität, Innovationsfähigkeit sowie Risiko- und Liquiditätsmanagement von Controlling-Systemen konnte ein positiver Effekt identifiziert werden. Dasselbe gilt für die Reportingeffizienz und Leistungsfähigkeit der IT-Systeme. Der Reifegrad der Methoden im Markt und der Kennzahleneinsatz wurden ebenfalls uneingeschränkt als positiv beurteilt. Die Umfrageteilnehmer sind sich einig: Integrierte Controlling-Systeme bieten einen hohen Nutzen und stossen im Immobilienmarkt auf grosse Akzeptanz. Der Regelkreis Zielsetzung – Leistungserstellung – Zielüberprüfung schliesst sich aber erst, wenn innerhalb eines Unternehmens nicht nur strukturelle Anpassungen vorgenommen und entsprechende Instrumente eingesetzt, sondern auch Netzwerke gepflegt werden. Kunden und Dienstleister müssen eingebunden werden.



## Nachrichten / Impressum

### Aareal Bank rechnet mit Gewinnanstieg

Die staatlich gestützte Aareal Bank (sie ist auch in der Schweiz tätig) hat 2010 dank eines starken vierten Quartals deutlich mehr verdient und rechnet im laufenden Jahr mit einem weiteren Gewinnanstieg. Der Gewinn vor Steuern sei um 54 Prozent auf 134 Mio. Euro gestiegen, teilte der im MDax gelistete Immobilienfinanzierer mit. Experten hatten mit einem Gewinn in dieser Grössenordnung gerechnet. Der Zinsüberschuss legte um 11 Prozent auf 509 Mio. Euro zu und lag damit deutlich über der Expertenprognose. Die Risikovorsorge sei von 150 auf 105 Mio. Euro gefallen. Der Überschuss im Provisionsgeschäft lag mit 123 Mio. Euro unter dem Vorjahreswert von 133 Mio, weil die Aufwendungen für die staatlichen Garantien belasteten. Für das laufende Jahr sehen sich die Wiesbadener gestärkt und rechnen mit einem nochmals erhöhten Betriebsergebnis, einem höheren Zinsüberschuss und einer Risikovorsorge zwischen 110 und 140 Mio. Euro.

### LivingPlus verkauft Hotel Giardino in Ascona

Der Immobilienfonds Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus verkauft das 5-Sterne Luxus- und Wellnesshotel Giardino in Ascona an die Centaurium Immobilien AG. Durch den Verkauf ermögliche der CS REF LivingPlus der neuen Eigentümerin, die zwei Teile Immobilie und Betrieb wieder unter einem Dach zu vereinen, heisst es. Durch den Kauf erweitert sich das Portfolio der Centaurium Immobilien AG um ein weiteres Haus. «Unsere langfristige Strategie ist der Aufbau einer Hotelkette, welche höchsten Ansprüchen in der Luxushotellerie genügen soll», meint Daniel Borer, Inhaber der Centaurium Immobilien AG.

### realSite mit eigenem Real Estate Award

Nach der erfolgreichen Lancierung im letzten Jahr wird die Immobilienmesse realSite diese Jahr von der Immobilienwirtschaft noch breiter unterstützt und erhält einen eigenen Real Estate Award. In folgenden fünf Kategorien gibt es Lob, Ehre und Geld zu gewinnen: Projektentwicklung, Vermarktung, Bewirtschaftung, Newcomer und Immobilien-Invest-

ment. Organisiert wird der Award von immoinfo24.ch. Einsendeschluss ist der 15. April und die Preisverleihung findet anlässlich der Real Estate Night am 22. Juni statt. Die realSite findet vom 21. bis 23. Juni in der Messe Zürich statt. Mehr Informationen zum Award finden sich unter: <http://www.immoinfo24.ch>

### Impressum

#### marktREport @realSite

Das E-Magazin für Real Estate Professionals  
Ausgabe 3/2011

#### Herausgeber und Verlag:

realSite Media  
Wartstrasse 131, Postfach 107  
8408 Winterthur, Telefon: 052 508 06 10  
[www.real-site-media.ch](http://www.real-site-media.ch)

#### Redaktion:

Remi Buchschacher, Redaktionsleitung  
[rb@realestatemove.ch](mailto:rb@realestatemove.ch)  
Sabine Buchschacher, Redaktorin  
[sb@realestatemove.ch](mailto:sb@realestatemove.ch)  
Neustadtstrasse 7  
6003 Luzern  
Telefon: 041 210 22 72

#### Layout: Olivier Zurkirchen

#### Anzeigen/Partnerschaften:

Mario Ferraris  
Telefon: 052 508 06 14  
[mario.ferraris@real-site.ch](mailto:mario.ferraris@real-site.ch)

#### Hans-Peter Christ

Telefon: 079 647 30 52  
[hanspeter.christ@robe-verlag.ch](mailto:hanspeter.christ@robe-verlag.ch)

#### Haftungsausschluss:

marktREport @realSite unterbreitet der Leserschaft mit dem redaktionellen Inhalt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Abschluss einer Finanztransaktion.