Aus der Branche

Rekordverdächtiges und Erlebnis-Shopping

dst. · Ein «neues Kapitel in der Unternehmensgeschichte» hat bei der **Cham Group** begonnen, bei der seit gut einem Jahr **Andreas Friederich** als CEO wirkt. Sie ist seit dem Verkauf des **Papiergeschäfts** im letzten Jahr eine reine Immobiliengesellschaft. Das erste, aussergewöhnliche Geschäftsjahr schliesst die börsenkotierte Firma, deren Liegenschaften einen Marktwert von 138 Mio. Fr. aufweisen, mit einem Reingewinn von 80,5 Mio. Fr. ab. Daraus resultiert eine Eigenkapitalrendite vom 92%. Neu in den Verwaltungsrat soll an der kommenden GV **Christoph Caviezel** gewählt werden, der bei Mobimo als CEO aufhört. Er wird **Urs Ziegler** ersetzen.

Auch bei anderen kleineren Mitgliedern des Börsensegments gab es rekordverdächtige Resultate. So erreichte die **Peach Property Group** nach eigenen Angaben 2018 das «beste Ergebnis der Firmengeschichte», der Reingewinn betrug 45 Mio. Fr. Bei **Plazza** legte der Gewinn um 39% auf 23,6 Mio. Fr. zu und war damit «besser als erwartet», wie die Firma es bewertet. **Warteck Invest** steigerte 2018 den Gewinn auf 18,7 Mio. Fr. (+14%) – und vermeldet damit abermals «ein Rekordergebnis».

Bei der Immobiliengesellschaft **Investis,** die sich auf das 25-Jahr-Jubiläum der Gründung vorbereitet, kommt es zu einem Bewerterwechsel. **CBRE** übernimmt das Mandat von **Wüest Partner.** Den Anteil an der Projektgesellschaft La Foncière de la Dixence hat Investis auf nur noch 41% reduziert. Den Rest hält nun die **MJD Développement** aus Nendaz.

Der Marktführer der Facility-Management-Branche, **ISS Schweiz,** wächst weiter, wenn auch nicht in grossen Schritten. 2018 betrug der Umsatz 812 Mio. Fr., knapp 3% mehr als 2017. Das Jahr sei «herausfordernd» gewesen, sagt CEO **André Nauer,** habe aber dennoch «über den Erwartungen» gelegen.

Beim Konkurrenten **Vebego** nimmt der frühere SBB-Immobilien-Chef **Jürg Stöckli** Einsitz in den Verwaltungsrat. Es ist sein viertes VR-Mandat, weitere hält er bei der Mobiliar-Versicherung, FSP Architekten und Smeyers Holding.

Wie sich **Shoppingcenter** und **Einkaufsstrassen** in den Stadtzentren von reinen Orten des Warenhandels zu Freizeit- und Erlebnisdestinationen entwickeln können, soll die Jahreskonferenz der Branchenorganisation **Swiss Council Community** ergründen, die am kommenden Freitag in Rüschlikon stattfindet.

Die Vielfalt der Formen von Immobilienhandel, -besitz und -finanzierung ist Thema einer Diskussion am Kamin, zu der der **Swiss International Club** am Dienstag in Zürich einlädt.

«Hello Lenzburg» besteht aus fertigen Wohnmodulen, die wie Schubladen in ein Stahlgerüst eingefügt werden. VISUALISIERUNG PD

Projekt im Fokus

Anliefern, einhängen, fertig

Welche Fortschritte der Modulbau macht, zeigt eine Überbauung in Lenzburg

Neue Fertigungstechniken, neue Materialien und neue Möglichkeiten im Holzbau fördern die Entwicklung im Modulbau. In der Schweiz sind vor allem Holzunternehmen in diesem Bereich unterwegs, darunter Renggli aus Schötz (LU). Die Firma ist an einem Vorhaben beteiligt, das zu den Pionierprojekten im Schweizer Modulbau gehört: ein Ersatzneubau eines Mehrfamilienhauses mit zwanzig Mietwohnungen in Lenzburg.

Bauherrin ist der Versicherungskonzern Axa. Mit an Bord ist auch das Institut für Holzbau, Tragwerke und Architektur der Berner Fachhochschule (BFH). Das Projekt wurde von Innosuisse, der Agentur für Innovationsförderung, mit einem Forschungsbeitrag von 600 000 Fr. unterstützt. Denn die Erneuerung des Gebäudebestands ist eine gewaltige Aufgabe für die Schweiz, und neue Ansätze sind dringend nötig.

Hoher Komfort zu zahlbaren Mieten

Axa besitzt in der Schweiz rund 20 000 Wohnungen, die Hälfte davon stammt aus den Boomjahren der Nachkriegszeit und muss irgendwann saniert oder ersetzt werden. Die meisten Mieter verfügen über ein Brutto-Haushaltseinkommen von weniger als 6000 Fr. Um den Modulbau auf sie auszurichten, führte die Axa mit Mietern Umfragen und Workshops durch. «Wir wollen wissen: Wie können wir nachhaltige Gebäude bauen, die einen hohen Komfort aufweisen – bei zahlbaren Mietpreisen?», sagt Simon Haus von der Axa.

Die Erkenntnisse flossen in die Planung der Module ein. Eine typische Wohnung des Hauses, das unter dem Namen «Hello Lenzburg» vermarktet wird, besteht aus zwei Holzmodulen von 3,75 auf 11 Meter Grösse. Bestimmt werden die Dimensionen vom nötigen Transport auf der Strasse.

In der einen Box ist der Wohnraum mit offener Küche untergebracht, in der anderen liegen zwei Schlaf- und das Badezimmer. Jedes Modul wurde bei Renggli fixfertig erstellt – also inklusive Küche, aller Anschlüsse, Türen, Fenster, Toiletten und so weiter. Partner aus der Industrie unterstützten die Entwicklung der Module. Diese sind grosszügig, hochwertig und hell – an Container gemahnt hier gar nichts mehr. Auch hinsichtlich Nachhaltigkeit überzeugt das Gebäude: Es erfüllt den Minergie-A-Standard und funktioniert dank Photovoltaik und Erdsonde weitgehend autark.

«Hello Lenzburg» ist kein reines Holzhaus, sondern ein Hybridbau. Die Wohnmodule aus Holz werden nicht aufeinandergestapelt, sondern wie Schubladen in einen Rahmen aus Stahl gehängt. Die BFH entwickelte dazu einen ausgeklügelten Schallschutz.

Bauzeit lässt sich halbieren

Die angelieferten Module lassen sich in wenigen Stunden ohne grosse Lärmbelastung montieren, die Bauzeit vor Ort wird ungefähr halbiert. Damit alles klappt, sind aber ein hoher Perfektionsgrad und Termingenauigkeit vonnöten. Sind alle Module verbaut, werden noch die Balkone und Erschliessungen angehängt, und fertig ist «Hello Lenzburg».

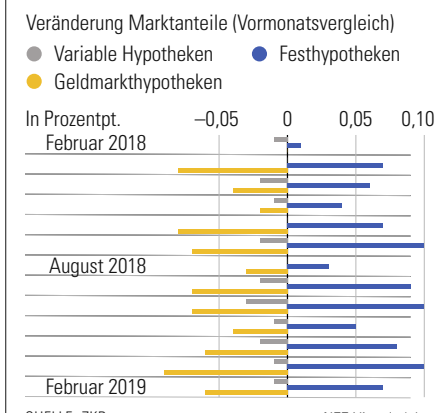
«Weil alles wirtschaftlich sein muss, sind die Beteiligten viel mehr gefordert», sagt Max Renggli, CEO der federführenden Firma. «Wir mussten Wohnräume schaffen, in denen die Menschen gern leben und die sie gern mieten.» Dank der hohen Effizienz im Bau kann die Axa eine 3,5-Zimmer-Wohnung für 1600 Fr. im Monat vermieten, was deutlich unter vergleichbaren Angeboten liegt.

Damit sich die ganze Entwicklungsarbeit rechnet, muss «Hello Lenzburg» multipliziert werden. Max Renggli ist zuversichtlich: «Das System funktioniert, die ökonomischen Vorteile sind bestechend.» Und die ökologischen seien es ebenso. Das Haus lässt sich einfach auseinandernehmen und an einem anderen Ort wieder aufbauen.

Marius Leutenegger

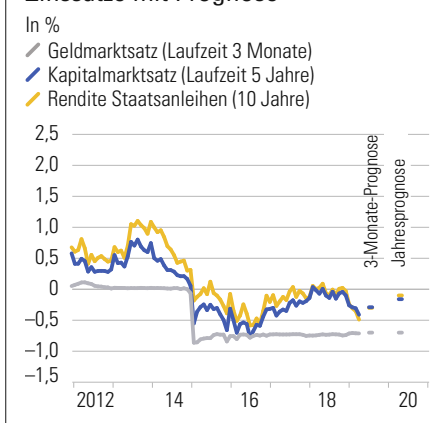
Zinsen und Hypotheken

Hypothekarentwicklung nach Produkttypen



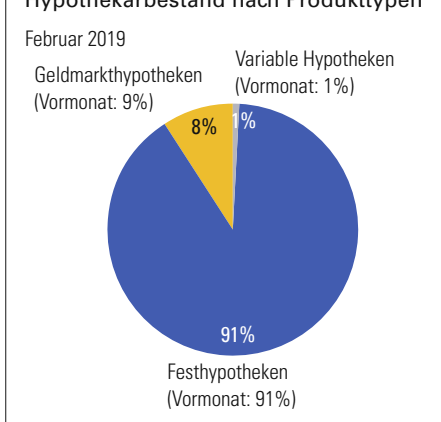
QUELLE: ZKB NZZ Visuals/cke.

Zinssätze mit Prognose



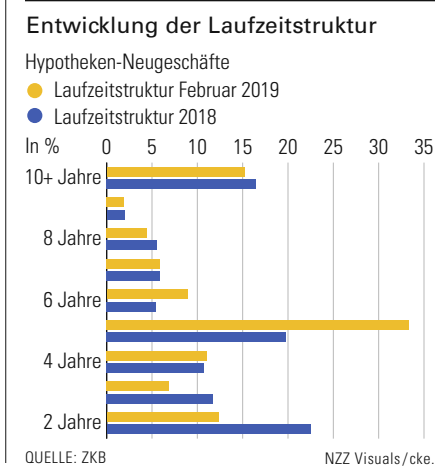
QUELLEN: DATASTREAM, ZKB NZZ Visuals/cke.

Hypothekarbestand nach Produkttypen

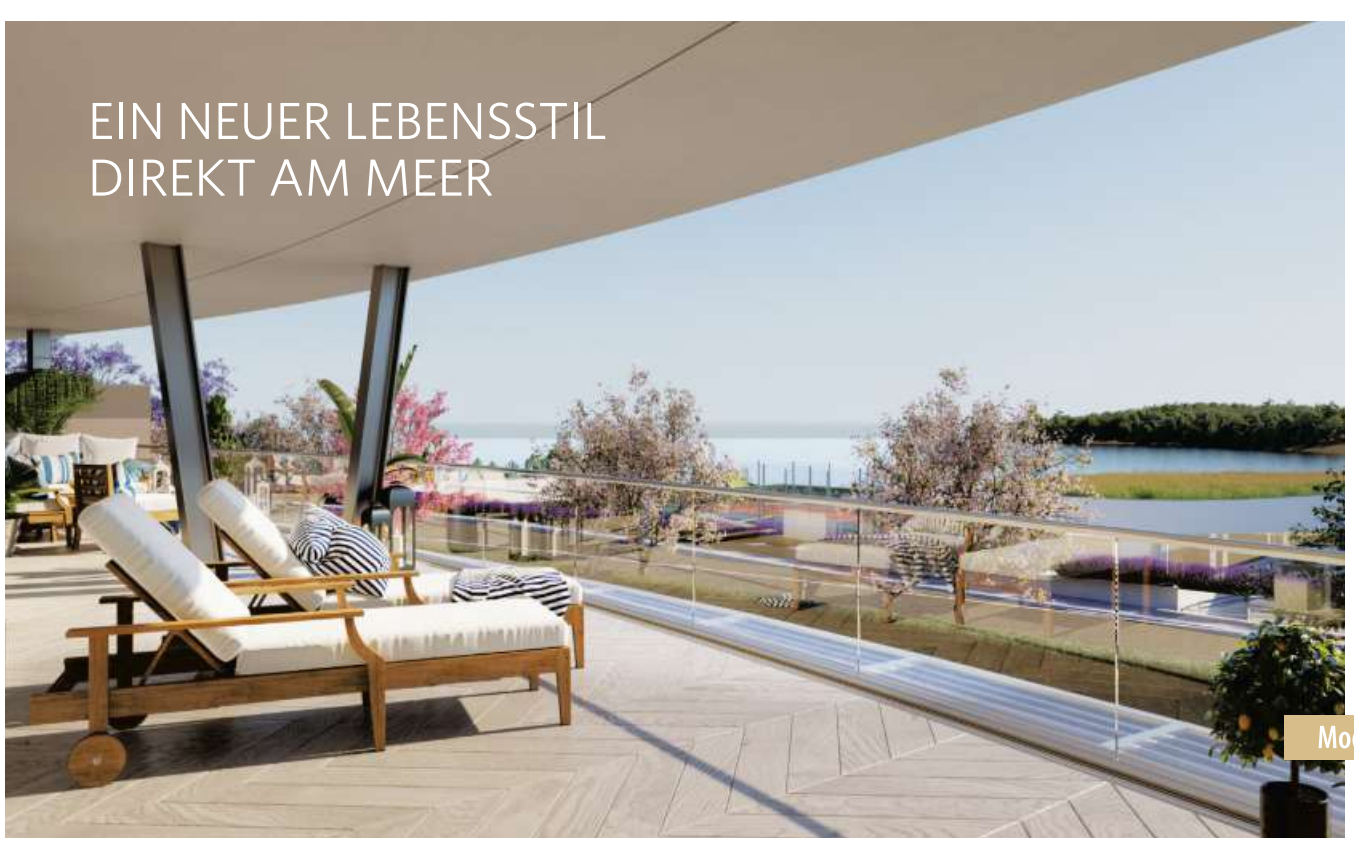


QUELLE: ZKB NZZ Visuals/cke.

Entwicklung der Laufzeitstruktur



QUELLE: ZKB NZZ Visuals/cke.



RESERVA

AT QUINTA DO LAGO

Wundervolle Aussichten auf eine atemberaubende Naturlandschaft im Herzen von Quinta do Lago.

Das Reserva-Projekt setzt sich aus 26 luxuriösen Ferienwohnungen zusammen, die sich in unmittelbarer Nähe zu einer Reihe verschiedener Sport, Gesundheits und Wellnesseinrichtungen, Cafés und Restaurants befinden. Innovativ, einzigartig und unbeschreiblich.

Beginnen Sie heute, den neuen Lebensstil von Reserva zu leben.
Preise ab: 2 Millionen Euro

T: 351 289 392 754
E: realestate@quintadolago.com
www.quintareserva.com

Modell Apartment jetzt zur Ansicht bereit !

QUINTA DO LAGO
REAL ESTATE
ALGARVE · PORTUGAL