

Aus der Branche

Neue Namen und Ämter in Leitung und Aufsicht

dst. • Die Vereinigung der kotierten Immobiliengesellschaften in Europa, die **European Public Real Estate Association** (Epra), hat den Chef der **PSP Swiss Property**, **Luciano Gabriel**, zu ihrem neuen Präsidenten gewählt. Die mehr als 200 Epra-Mitglieder repräsentieren einen Portfoliowert von über 300 Milliarden Euro und decken rund 90 Prozent der Marktkapitalisierung der Indexreihe «FTSE Epra/Nareit Europe» ab. Gabriel rückt für **Gerard Groener** nach. Der Chef der niederländischen **Corio-Gruppe** hatte sein Amt wegen der anstehenden Fusion mit dem französischen Unternehmen **Klépierre** nach nur wenigen Monaten niederlegen müssen.

Bei der krisengeschüttelten deutschen Immobiliengesellschaft **IVG** muss CEO **Ralf Jung** nach einer Konfrontation mit Aktionären sein Pult räumen. Neuer Vorstandschef wird **Dietmar Binkowska**, der bisher den Aufsichtsrat der Firma führte. Das Gremium leitet nun **Christoph Schmidt-Wolf**. Jung war lediglich ein halbes Jahr im Amt.

Nach der Fusion von **Gagfah** und **Deutsche Annington** soll das Unternehmen künftig **Vonovia** heissen. Den Aktionären des Branchenriesen, der ein Portfolio von 350 000 Wohnungen mit einem Wert von 21 Milliarden Euro vereint, wird der Namenwechsel an der kommenden Generalversammlung vorgelegt.

Bei **Peach Property** zieht sich Gründer und CEO **Thomas Wolfensberger** aus dem Verwaltungsrat zurück. Mit ihm treten auch **Christian Wenger** und die Präsidentin des Aufsichtsgremiums der Immobiliengesellschaft, **Corinne Billeter-Wohlfahrt**, zurück. Zur Wahl in den Verwaltungsrat wird **Reto Garzetti** vorgeschlagen. Er soll auch das Präsidium übernehmen. Zur Wiederwahl stellen sich **Peter Bodmer** und **Christian De Prati**.

Statt bisher 36 Stellen soll sich künftig nur noch eine Verwaltungseinheit um die kantonalen Liegenschaften in Zürich kümmern. Die **Planungs- und Baukommission des Zürcher Kantonsrats** hat sich für ein zentrales **Immobilien-Management** ausgesprochen. Über die Idee wird seit mehr als zehn Jahren diskutiert. Bisher planten und bauten die einzelnen Direktionen autonom. Für die **Universität Zürich** soll es eine Spezialregelung geben. Die Vorlage muss noch im Kantonsrat behandelt werden, für den am 12. April Neuwahlen anstehen.

Einer der schönsten **Renaissance-Palazzi** Italiens, die in einem riesigen Park stehende **Villa Reale di Marlia** nördlich von Lucca in der Toskana, ist in neuen Händen. Ein Schweizer Paar habe das Anwesen, das einst der Schwester von Napoleon, **Elisa Bonaparte Baciocchi**, gehörte, zu einem nicht genannten Preis erworben, um es als Luxushotel zu neuer Blüte zu führen, teilte der beauftragte Makler **Lionard** mit.



Die modularen Hallen von Streetbox bieten Raum für KMU und Handwerker.

Objekt im Fokus

Ordnung in der Schachtel

«Streetbox» bietet Gewerbetreibenden modulare Flächen zum Kauf oder zur Miete an

Salvatore Siragusa handelt mit Spezialitäten aus Sizilien. Seine Kunden empfängt und bedient er in einem unprätentiösen Gebäude in der Nähe des Dorfes Savigny im Kanton Waadt. Als er sich selbständig machte, hat Siragusa hier bei der Firma Procimmo SA eine Streetbox-Einheit gemietet. Mittlerweile führt er über 400 Artikel.

In der Halle nebenan braut die von drei Jungunternehmern gegründete Firma Docteur Gab's Bier. Ihren ersten Sud haben sie noch bei den Eltern in der Küche aufgesetzt, mittlerweile produziert ein Dutzend Angestellte mehr als 230 000 Liter pro Jahr. Sie sind hierhergekommen, weil der Ort für Lieferanten und Kunden gut erreichbar ist.

Vielfältige Mieterschaft

Die Liste von Firmen, vor allem KMU, die in einer Streetbox tätig sind, ist lang. Ganz unterschiedliche Handwerksbetriebe sind darunter, aber auch eine Kinderkrippe, ein Skigeschäft und ein Trainingsraum. Eine Halle mit einer Nutzfläche von etwa 110 m² kostet ab 950 Fr. Miete pro Monat. Die Flächen sind modular, es können beispielsweise zwei oder mehrere Boxen kombiniert werden. Zudem bieten sie viel Flexibilität, wenn sich der Mieter einrichtet. Eine Box kann man auch kaufen: Preise von rund 200 000 Fr. bedeuten, dass ein Eigenkapital von 70 000 Fr. nötig ist (bei kommerziellen Immobilien werden rund 35% Eigenkapital verlangt). Die Mietdauer könne

den Wünschen der Kunden angepasst werden, sagt Michel Niklaus, einer der Initianten von Streetbox und Partner der Muttergesellschaft Procimmo SA, des Asset-Managers des Streetbox-Fonds. Wer seine Risiken beschränken will, kann den Mietvertrag von Monat zu Monat verlängern.

Insgesamt hat Streetbox, ein steuerbefreiter Anlagefonds nach Schweizer Recht, an diversen Standorten in der Westschweiz bereits mehr als 700 solche Boxen realisiert. Das Rezept, um die Kosten trotz guter Qualität tief zu halten, lautet Standardisierung.

Die Gebäude mit den Boxen sind identisch, das erlaubt es dem Hersteller, Fenster, Türen oder Stahlträger in grossen Mengen zu beschaffen. Niklaus schildert, wie Streetbox die ursprünglichen Pläne nach einem Besuch bei einem Stahlfabrikanten angepasst hat. Stahlelemente mit einer Länge von 12,7 Metern, statt 12 Metern wie vorgesehen, habe er günstiger beziehen können, weil er die Elemente nicht habe zuschneiden lassen müssen. Um teure Anpassungen zu vermeiden, müsse ein Grundstück 50 Meter breit sein, damit es für ein neues Objekt infrage komme, sagt Niklaus.

Bevor ein neues Projekt realisiert wird, nimmt man mit der Gemeindeverwaltung Kontakt auf. Bis auf wenige Ausnahmen seien die Reaktionen positiv. Auf eine schriftliche Anfrage habe Procimmo rund 250 positive Antworten bekommen, das Potenzial in der Schweiz liegt bei mehreren tausend

Boxen. Trotzdem will die Firma die Expansion in die Deutschschweiz nicht übereilen und erst 2016 angehen. Das Ziel beim Bau von Streetboxen sei nicht rasches Wachstum, sondern Wertschöpfung im Immobilienbereich. So werden auf einigen Flachdächern bald Solarpaneele zur Stromversorgung installiert. Das Konzept beweist, dass es möglich ist, mit relativ geringem Risiko in Industrie- und Gewerbeimmobilien zu investieren.

Jede zweite Box bleibt für Mieter

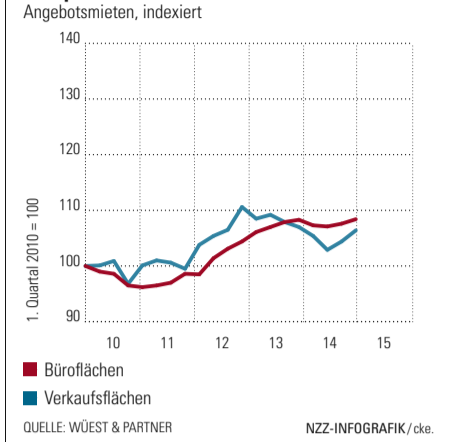
Bis an einem neuen Standort alle Boxen gefüllt seien, gehe es etwa eineinhalb Jahre. Die Procimmo SA verkauft nicht mehr als die Hälfte der Einheiten auf einem Gelände, damit der Fonds in der Gesellschaft der Stockwerkeigentümer die Mehrheit behält. Obwohl die Standorte in Industrie- und Gewerbegebieten sind, soll sichergestellt sein, dass auf dem Gelände Sauberkeit und Ordnung herrschen: Potenzielle Mieter müssen angeben, zu welchem Zweck sie eine Box verwenden wollen.

Weder Produktionsbetriebe mit störenden Emissionen seien deshalb erwünscht noch Leute, die nur ein bisschen an ihrem Auto basteln wollten. «Wir wollen echte Unternehmer anziehen, die aufgrund ihrer Tätigkeit einen Mehrwert für die Umgebung erbringen. Eine gute Durchmischung von KMU ist uns wichtig», sagt Niklaus. Sein Beitrag dient auch der Standortförderung.

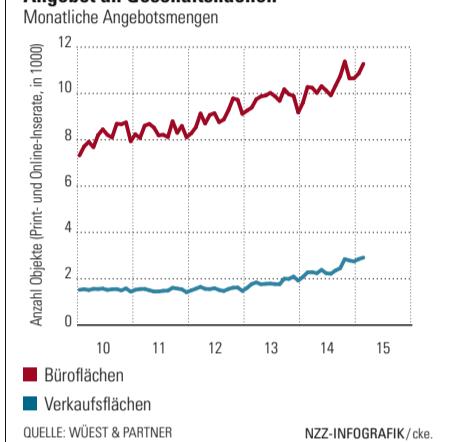
Eugen Stamm

Der Schweizer Markt für Geschäftsflächen

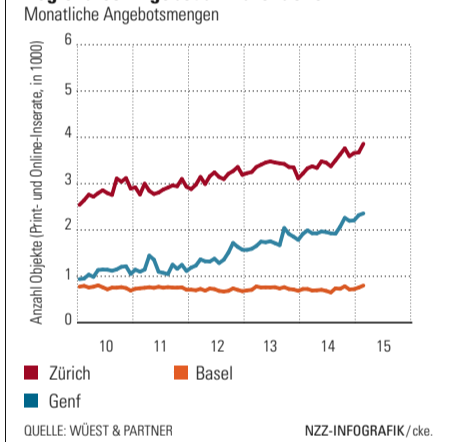
Mietpreise für Geschäftsflächen



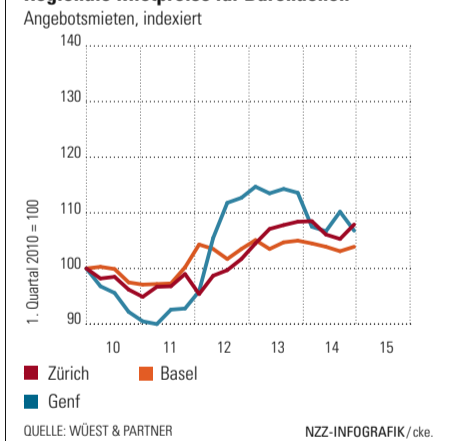
Angebot an Geschäftsflächen



Regionales Angebot an Büroflächen



Regionale Mietpreise für Büroflächen



ZG · SZ · LU · UR · NW · OW

Zu verkaufen in Weggis mit Panorama-Seesicht

URBANE VILLA

Die herausragende Architekturperle auf einem **1499m² grossen Grundstück** an majestätischer Südhanglage wird sie vollends begeistern. 318 m² Nutzfläche, 130m² Innenhof, 71m² Carport, Baujahr 2012, Erdsondenheizung

Kaufpreis: CHF 5.25 Mio.

Büchler Immobilien-Treuhand AG Weggis
www.the-urban-villa-weggis.ch
Tel. 041 390 22 11 / info@bimmo.ch

Kanton SG · TG · SH · AR · AI

Aadorf/Ettenhausen **Kauf**

PREIS und LEISTUNG im Einklang

5½ Zi. - EFH, Bj. 1997, Wfl. 196m²/Nfl. 304m². Zweistöckiger Wintergarten, Land 866m². Personenlift, Doppelgarage u. Aussenstellplätze.

CHF 1'325'000.- 052 725 04 24
jeffrey.kuster@goldinger.ch

GOLDINGER
Immobilien Treuhand AG

Kanton GR · GL

Pontresina

Als private Bauträgerschaft realisieren wir einen Umbau eines Dreifamilienhauses, nahe Dorfzentrum, sonnig mit Sicht in die Val Roseg.

Als altrechtliche Zweitwohnungen zu verkaufen sind:

Eine 4½-Zimmerwohnung mit 135 m² im Obergeschoss und

Eine 5½-Zimmer-Maisonettewohnung mit 195 m² im Dachgeschoss

Fertigstellung per Frühling 2016

Bei Interesse wenden Sie sich an Hr. Bühler, 079 610 23 15