

**Aus der Branche**

**Transparenz, Preis und Ehr- und Hagelschäden**

**dst.** Mehr Transparenz im Schweizer Immobilienmarkt, das verspricht das Angebot von Reida, der **Real Estate Data Association**. Mitglieder des Vereins oder der Verbände SIV, SVIT oder VZI können zu Preisen ab 50 Fr. pro Abfrage standortbezogene **Transaktions- und Bewertungsdaten** aus dem grossen Datenpool der Nonprofitorganisation beziehen. Erfasst werden Bewertungen, die im Rahmen bezahlter Gutachten erstellt wurden. Die Daten von Transaktionen werden durch Käufer, Verkäufer oder Makler direkt erfasst.

Dass die Transparenz im Schweizer Immobilienmarkt zunimmt, haben auch die Experten von **Jones Lang Lasalle (JLL)** festgestellt. Im soeben veröffentlichten «Transparenz-Index» von JLL und LaSalle Investment Management figuriert die Schweiz unter den ersten 10 von insgesamt 97 untersuchten Märkten. Sehr intransparent sei hierzulande aber weiterhin der grosse Teil des Marktes, den private Immobilieneigentümer hielten, stellt **Jan Eckert**, CEO von JLL Schweiz, fest. Grund dafür sei unter anderem das bei Handänderungen immer noch weitverbreitete «Do-it-yourself-Prinzip».

**lenley & Partners** in Zürich unterstützt neu den Verkauf von Einheiten in dem im Bau befindlichen Resort **Andermatt Swiss Alps**, und zwar in erster Linie dort, wo kein eigenes Verkaufsnetzwerk existiert, etwa in Nordamerika sowie in Russland/GUS und Asien.

Trotz dem eher schwierigen Umfeld hat die **Peach Property Group** in Deutschland in vier Jahre laufende Anleiheplacieren können. Die mit einem Investgrade (BBB-) bewertete und im Entry-Standard der **Deutschen Börse** gelistete **Obligation trägt einen Coupon von 6%**. Der Erlös ist für den Kauf weiterer Bestandesimmobilien bestimmt.

Der Neuling unter den Schweizer Immobilienesellschaften, **Zug Estates**, hat in erfolgreiches Debüt an der Schweizer Börse hingelegt. Ausgehend vom Referenzpreis 1180 Fr. je Aktie erhöhte sich der Kurs nach der Eröffnung auf über 1190 Fr. Während der ersten Handelstage blieb die Abspaltung der **Meill Zug** innerhalb dieser Spanne. Die Zug Estates Holding konzentriert sich auf Liegenschaften in der Region Zug.

zufrieden mit den Resultaten zeigte sich auch der VR-Präsident des Westschweizer Fonds **Realstone, Esteban Garcia**, der das Produkt letzte Woche in Zürich vorstellte. Seit der Lancierung 2008 hat der in Wohnimmobilien investierende Fonds knapp 50% zugelegt.

Der Hagelzug vom letzten Sonntag hat nicht nur an Autos, sondern auch an Gebäuden Schäden angerichtet. Allein bei **Allianz Suisse** wurden Sachschäden in Höhe von 3 Mio. Fr. gemeldet.



Prismenartige Baukörper stehen frei in der Parklandschaft.

RAUMGLEITER (VISUALISIERUNG)

**Projekt im Fokus**

**Gesünder wohnen**

**Eine Überbauung in Küsnacht folgt strengen baubiologischen Grundsätzen**

Dass man beim Bauen keine formaldehydhaltigen Stoffe verwenden sollte, zählt heute zum Allgemeinwissen. Dass Wasseradern, Hochfrequenz- und Erdstrahlen wegen schädlicher Reflexionen etwa an Metallteilen gesundheitsschädigend sein können, ist wissenschaftlich nicht nachzuweisen. Es gibt aber Menschen, die sensibel auf solche natürlichen Störzonen reagieren.

Am Siedlungsrand von Küsnacht Itznach entsteht mit der Siedlung Rietacher unter der Ägide des Zürcher Büros «mpp architekten» eine Überbauung, die nach dem Wunsch der privaten Bauherrschaft schädliche Umwelteinflüsse zu vermeiden sucht. Unmittelbar ans Naherholungsgebiet angrenzend, befinden sich 3 Mehrfamilienhäuser (mit jeweils 4 Mietwohnungen) sowie 3 Doppel- und 1 Einfamilienhaus im Bau, die teilweise zum Verkauf stehen.

**Verzicht auf W-LAN**

Die spezielle Philosophie nach Grundsätzen der Baubiologie, die man hier verfolgt, bedingte eine fachmännische Überprüfung bereits während der Planung, aber auch in der gegenwärtigen Bauphase. Es werden alle verwendeten Materialien kontrolliert. Eine Baubiologin überprüft vor Ort, ob beim Bauen zum Beispiel Lüftungsrohre richtig gelagert werden. Rücksichtnahme der Architektur auf die Gesundheit muss ästhetisch nicht von Nachteil sein, wie etwa der Verzicht auf Metallstoren zu-

gunsten von hellem, textilem Sonnenschutz zeigt. Im Detail haben sich die Planer im Hinblick auf ein optimales Wohnumfeld in sehr spezifische Bereiche eingearbeitet. Um Elektrosmog zu vermeiden, wird etwa auf W-LAN verzichtet und jeder Raum mit mehreren Multimedia-Anschlüssen ausgestattet; Induktionsherde oder LED-Leuchten sind tabu. Ein spezielles Augenmerk liegt auf den Schlafräumen, in denen es keine Bodenheizung, aber Netzfreischalter gibt. Zudem wird hier sogenannter Kopschina-Kork verlegt, der Erdstrahlen fernhalten soll.

Die Häuser im Minergie-Standard werden kontrolliert gelüftet; hochwirksame Filter entsprechen den Anforderungen des Labels für gutes Innenraumklima, «GI». Der Fokus auf ein gesundes Wohnumfeld erfordert Kompromisse in Bezug auf die energetische Konzeption wie den Verzicht auf Solarthermie und Photovoltaik.

Obwohl die spezielle Ausstattung nicht billig ist, sprengen Mieten beziehungsweise Kaufpreise der einzelnen Objekte dank einem eher durchschnittlichen veranlagten Landpreis keineswegs das Ortsübliche. Dies habe mit dem Idealismus der Bauherrschaft zu tun, erklärt der Architekt Peter Parisi von «mpp Architekten». Man habe hier eben nicht eine möglichst hohe Ausnutzungsziffer angestrebt, sondern vielmehr Wert auf die Ausführung nach ökologischen und baubiologischen Grundsätzen gelegt. So wird auch der

Grossteil der neu entstehenden Wohnflächen zur Miete angeboten, obwohl der Verkauf von Eigentum lukrativer wäre. Für die Architekten bedeutete die streng baubiologische Ausrichtung eine neue Erfahrung. Die ganze Frage nach den Möglichkeiten des Abschirmens von Erdstrahlen, so Peter Parisi, werde man gegenüber zukünftigen Bauherren nun sicher erwähnen.

**Freie Anordnung**

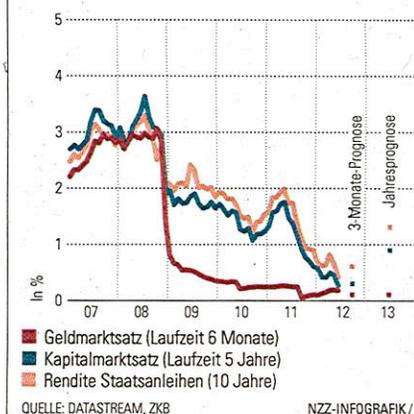
Beim Entwurf setzte man die Idee einer Architektur um, die sich in die Natur einfügt: mit prismenartigen Baukörpern, die frei in der Parklandschaft stehen, und einer kraftvollen, aber natürlichen Materialisierung der Holzfassaden. Die Häuser deuten leichte Giebel an und weisen Lochfassaden auf, die teilweise stockwerkübergreifend interpretiert werden. Ein Gestaltungsplan der Zürcher Landschaftsarchitekten Vetsch und Partner sorgt dafür, dass Umgebung und Bauten ein harmonisches Ganzes bilden.

Eine ansprechende Erscheinung stellt die Architektur nicht zuletzt dank den offen anmutenden Holzfassaden aus vorbehandeltem Zedernholz dar, das vornehm silbergrau altert. Die unkonventionellen Grundrisse der Wohneinheiten von 3½ bis 7 Zimmer dürften in einzelnen stumpfen und spitzen Winkeln ihren Bewohnern beim Einrichten allerdings hie und da Kopfzerbrechen bereiten.

Claudia Schwartz

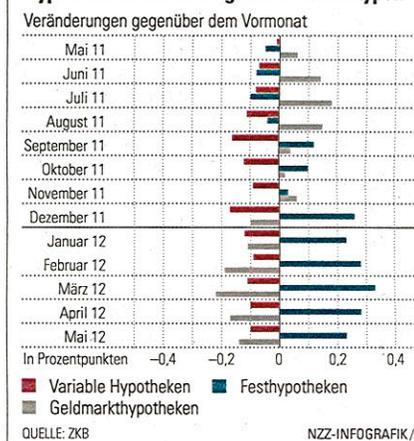
**Zinsen und Hypotheken**

**Zinssätze mit Prognose**



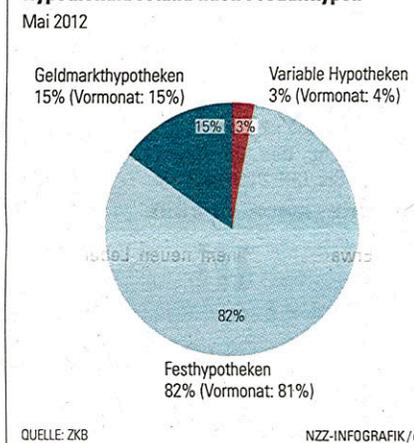
QUELLE: DATASTREAM, ZKB NZZ-INFOGRAFIK/cke.

**Hypothekarentwicklung nach Produkttypen**



QUELLE: ZKB NZZ-INFOGRAFIK/cke.

**Hypothekarbestand nach Produkttypen**



QUELLE: ZKB NZZ-INFOGRAFIK/cke.

**Entwicklung der Laufzeitstruktur**



QUELLE: ZKB NZZ-INFOGRAFIK/cke.