

Immobilien



Suurstoffi

Viel Platz in Rotkreuz

Einst füllte auf dem Gelände das Sauerstoff- & Wasserstoff-Werk Luzern Industriegase ab. 1966 war Schluss, danach standen die Baracken lange leer. 2010 übernahm das Grundstück die Immobiliengesellschaft Zug Estates und begann mit der Entwicklung des verkehrsgünstig an je zwei Bahnlinien und Autobahnen gelegenen, 10 Hektaren grossen Areals, das zur Gemeinde Risch gehört. Ein Grossteil ist mittlerweile überbaut. Im Endausbau bietet die Suurstoffi Raum für 1500 Bewohner, mehr als 2000 Arbeitsplätze und bis zu 2000 Informatikstudenten der Hochschule Luzern. (dst.)

jeweiligen Kaufverträge. Über eine digitale BIM-Schnittstelle werden sie direkt an die ausführenden Unternehmen übermittelt.

Für einige der Käufer und künftigen Bewohner, die Wert auf ein individuelles Interieur legen, dürfte die vergleichsweise bescheidene Auswahl einen Nachteil darstellen. In Neubauwohnungen mit Minimalausbau lässt sich hingegen auf das breite Sortiment der Musterausstellungen von Herstellern und Händlern von Küchen, Bädern und Bodenbelägen zurückgreifen.

Darum verlässt sich die Bauherrin in Rotkreuz nicht allein auf den digitalen Ablauf. Für den 70 Meter hohen und 85 Mio. Fr. teuren Wohnturm, der im vierten Quartal 2019 bezugsbereit sein wird, hat Zug Estates in einem benachbarten Gebäude einen realen Showroom eingerichtet. Hier empfangen Dieter Mader und Céline Stoop vom beauftragten Zürcher Maklerbüro Seitzmeier Immobilien einmal in der Woche oder nach Absprache ihre Interessenten und lassen diese die Materialauswahl in echt begutachten und befühlen.

Neue Referenzen

Uns führt der CEO von Zug Estates, Tobias Achermann, persönlich durch den Raum mit seiner beeindruckenden Rundumsicht über Zugerland und Freiamt sowie die ersten Vororte von Luzern. Auch er ist vom System des Wohnungskonfigurator überzeugt. Achermann verweist auf den hohen Wohnkomfort im Aglaya-Haus mit seinem CO₂-freien Energiekonzept. Das Gebäude wird auf 21 Stockwerken 85 Wohneinheiten mit 1,5 bis 5,5 Zimmern sowie Gewerberäume bieten. Neben dem im Bau befindlichen höchsten Holzhochhaus der Schweiz soll das rundum begrünte Wohnhaus eines der Wahrzeichen der Arealüberbauung Suurstoffi werden, die Achermann seit vier Jahren vorantreibt (Box oben).

Die Anbieter der Software sind derweil daran, die modular einsetzbare Applikation für weitere Projekte anzupassen. Neben zwei Objekten, die eine grosse Generalunternehmung erstellt und vermarktet, gehören ein Immobilienfonds einer Grossbank zu den weiteren Anwendern für den Wohnungskonfigurator, sagt Database-Spezialist Welter. Er und seine Konkurrenten denken schon weiter, denn das Prinzip lässt sich problemlos auch für Büros und Gewerbeflächen anwenden.

Die Wohnung selbst konfigurieren

Was bei Autos längst als Standard gilt, setzt sich auch beim Wohneigentum durch: Die Wunschausstattung lässt sich online zusammenstellen. **Von David Strohm**

Die Vielfalt ist so verwirrend, dass am Ende die Wahl zur Qual wird. Weiss oder beige, marmoriert oder doch mit Streifen? Welche Plättli dereinst das Badezimmer zieren und aus welchem Material die Abdeckung der Küchenflächen sein soll, das beschäftigt viele Wohnungskäufer nach der Vertragsunterzeichnung oft mehr als Kaufpreis und Nebenkosten. Ist dann der Entscheid einmal getroffen, folgt das bange Hoffen, ob der Handwerker das richtige Modell auch korrekt einbaut. Fast jeder kennt Geschichten von Neubauten, bei denen noch vor dem Bezug mangelhafte Montagen nachgebessert werden mussten.

Um Fehlerquellen zu minimieren und den Käufern dennoch eine gewisse Auswahl beim Interieur zu bieten, integrieren Entwickler und Bauherren vermehrt sogenannte Wohnungskonfiguratoren in ihre Online-Angebote. Das schweizweit erste Projekt dieser Art entsteht derzeit in Rotkreuz, in einem Hochhaus der Immobiliengesellschaft Zug Estates.

Wer sich für eines der wenigen noch verfügbaren Apartments interessiert, darf zunächst die Räume aufteilen. Zu Auswahl stehen die Varianten «Klassisch», «Modern» oder «Loft», jeweils mit oder ohne offene Küche. In einem nächsten Schritt müssen sich die künf-

tigen Bewohner für eine von einer Innenarchitektin entworfene Interieur-Linie entscheiden, die verfügbaren Linien heissen «Sand», «Erde» oder «Wiese». Sie bieten für Bodenbeläge und Oberflächen jeweils mehrere Farb- und Materialoptionen und unterschiedliche Armaturen. Fällt die Wahl etwa auf «Wiese», dominiert zartes Grün, bei Variante «Sand» sind es eher dezente Beige-Töne. Erst bei der Ausstattung von Bädern und Küchen und bei der Beleuchtung kommen Zusatzoptionen ins Spiel, die auch zusätzlich kosten.

Vorteile für alle Beteiligten

Entwickelt hat die Software dahinter das ETH-Spinoff Datahouse, heute eine Tochterfirma des Immobilienberaters Wüest Partner. «Wohnungskäufer, die sich all das selbst zusammenstellen sollen, sind damit oft überfordert», sagt Daniel Welter, Verkaufsleiter bei Datahouse. Weil sich die Varianten sowohl im Verkaufsprozess als auch im Endausbau digital abbilden lassen, sind die Abläufe einfacher und transparenter. «Kleinere Auswahl, die dafür von Experten zusammengestellt wird, bietet Bewohnern und den beteiligten Firmen Vorteile», sagt Welter.

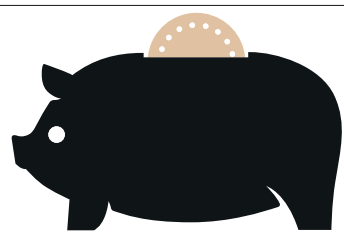
In erster Linie profitieren die Anbieter der Eigentumswohnungen: Durch einen effizien-

teren Verkaufsprozess und geringeren Beratungsaufwand, eine schnellere Vermarktung und damit weniger Leerstand, weniger Diskussion über Preis und höhere Transparenz für die Käufer, die ihre Wahl auch über soziale Netzwerke teilen können. Die Konfigurationen sind in der Verkaufsdokumentation enthalten und wandern als Bestandteile in die

Begrünte Fassaden, zartgrüne Plättli in der Ausstattungsvariante «Wiese»: Visualisierung des Wohnturms Aglaya in Rotkreuz.



Technologiewerte treiben den US-Aktienmarkt

Geldspiegel
Eugen Stamm

Vor einigen Tagen veröffentlichte Michael Batnick von Ritholtz Wealth Management ein Diagramm, das für Aufsehen gesorgt hat. Die fünf grössten Unternehmen im S&P-500-Index haben einen Börsenwert von 4095 Mrd. \$: Apple, Amazon, Google, Microsoft und Facebook. Das ist das gleiche Gewicht wie das der 282 kleinsten Firmen im Index, deren Wert 4092 Mrd. \$ beträgt. Was sagt uns diese Gegenüberstellung, die auf eine hohe Konzentration im Index hinweist?

Zuerst einmal ist nachzuliefern, was fehlt. Das in der Darstellung nicht erwähnte Mittelfeld von 213 Firmen in diesem Index ist über 17 000 Mrd. \$ wert. Die grössten fünf Firmen haben im Index darum ein Gewicht von gut 15%. Das ist nicht wenig, für sich allein aber keine Besonderheit. Wie Batnick in seinem Blog «The Irrelevant Investor» schreibt, lag der Anteil der Top 5 in der Vergangenheit auch schon deutlich höher.

Bezeichnend ist aber, dass die wertvollsten Firmen heute, anders als früher, aus dem Technologiesektor stammen. (Amazon wird offiziell der Konsumgüterindustrie zugerechnet.) Und der Technologiesektor ist es auch, der in diesem Jahr am meisten zur Performance des S&P 500 beigetragen hat. Ohne Facebook, Apple, Amazon, Netflix und Google wäre die Bilanz im ersten Halbjahr 2018 sogar negativ gewesen. Die Richtung, die der Index einschlägt, wird also von den Aktienkursen weniger Unternehmen vorgegeben. In Umfragen zeigte sich ausserdem, dass die Strategie, auf diese FAANG-Aktien zu setzen, schon seit Monaten zu den beliebtesten Investitionsideen gehört. Sie hat im ersten Halbjahr über 40% eingebracht.

Verstärkt wird das Gedränge durch Investitionsvehikel, die den Momentum-Ansatz verfolgen, also in diejenigen Aktien investieren, die am besten abgeschnitten haben. Die Erwartungen, welche die Firmen erfüllen müssen, damit sich dieses scheinbare Perpetuum mobile weiterdreht, sind hoch. Gelingt das nicht, fällt die Reaktion vehement aus. So geschah es bei Netflix, als der Aktienkurs nach den jüngsten Quartalszahlen kurzzeitig um 13% abtauchte. Noch deutlicher zeigte sich die Enttäuschung bei Facebook: Die Aktie verlor nach Bekanntgabe eines enttäuschenden Ausblickes 24% ihres Wertes.

Solche Wertschwankungen sind die Quitting dafür, wenn sich viele Anleger auf dieselben Ideen versteifen. In die Börsenlieblinge zu investieren, war lange eine sehr gute Idee. Ist der Aufwärtstrend aber, so wie jetzt, erst einmal gebrochen, sollte man vorsichtig sein. Das tun auch die Profis: Das Wealth Management der UBS etwa hat jüngst die Übergewichtung der globalen Aktien reduziert und sich mit Put-Optionen gegen Rückschläge im US-Aktienmarkt abgesichert, wie Anlagechef Mark Haefele jüngst in einer Publikation beschreibt.

Die beste Woche hatte...

Jeff Bezos, Amazon-Chef



Der Onlinehändler Amazon befindet sich mittlerweile in schwindelerregenden Sphären. Nach der Publikation der Quartalszahlen diesen Donnerstag kletterte die Marktbewertung des von Jeff Bezos kontrollierten Unternehmens auf 886 Mrd. \$. Einzig der Smartphonehersteller Apple ist noch wertvoller. Die schiere Grösse lässt sich mit einem Vergleich begreifbar machen. Amazon ist derzeit dreieinhalbmal wert-

voller als Nestlé, immerhin das grösste Unternehmen der Schweiz. Zwischen April und Ende Juni kletterte der Amazon-Umsatz um 39% auf fast 53 Mrd. \$, der Quartalsgewinn zog um 2,5 Mrd. \$ an. Im vergleichbaren Vorjahresquartal waren es nur 197 Mio. \$. Weil Amazon in der Vergangenheit den Gewinn meist gleich wieder reinvestierte, sorgte das jetzige Plus für schöne Kursavancen, welche Bezos' ohnehin recht grosses Vermögen weiter vermehrten. Der reichste Mann der Welt hält einen Anteil von gut 16% an Amazon. Er nennt jetzt 149 Mrd. \$ sein eigen. Das ist ungefähr die jährliche Wirtschaftsleistung des EU-Mitgliedlandes Ungarn. (knu.)