

# Zweites Leben für Luxuswohnungen

Die Zahl leer stehender, teurer Wohnungen ist in den letzten Jahren stark gestiegen. Ein Start-up macht sich das nun zunutze: Es vermietet die Apartments an zahlungskräftige Touristen und Geschäftsleute.

**Franziska Kohler**

Einst waren Luxuswohnungen etwas vom Besten, was einem Investor passieren konnte. Sie lockten zahlungskräftige Mieter an und garantierten schön gleichmässig sprudelnde Einnahmen. Doch das Geschäft läuft nicht mehr so gut wie auch schon. Denn die Investoren haben in den letzten Jahren viele neue, schicke Apartments gebaut – doch die Nachfrage konnte nicht mithalten.

Die Konsequenz: Die Vermieter bleiben öfter auf ihren teuren Wohnungen sitzen. Oder sie müssen mit den Preisen runter – in Zürich ist in vereinzelt Fällen von Mietabschlägen bis zu 30 Prozent die Rede. Das schmälert die Rendite der Investoren, ist aber gut für Madeleine Fallegger. Denn die junge Unternehmerin hat mit den leer stehenden Luxuswohnungen ein neues Geschäftsmodell begründet.

Zusammen mit ihren Kollegen Alexander Hübner und Renato Steiner mietet sie teuren Wohnraum, funktioniert ihn in Nobelapartments für Touristen und Geschäftsleute um und vermietet ihn weiter. Kostenpunkt: je nach Lage und Ausstattung 300 bis 3500 Franken – pro Nacht. Angeboten werden die Wohnungen auf Online-Plattformen wie Airbnb, Booking oder Expedia. «Wir sehen uns als Mittelding zwischen Airbnb und Luxushotel», sagt Fallegger. Auf die Frage, ob dem Markt so nicht Wohnraum entzogen werde, ist sie vorbereitet. «Die Objekte, die wir mieten, standen zuvor teilweise monatelang leer.»

## «Freundlich nachfragen»

Rund 30 möblierte Apartments betreut das Start-up Le Bijou laut Fallegger mittlerweile in Zürich, Zug, Luzern, Basel und Bern. Genf soll bald dazukommen. Zum Angebot gehört auch ein «digitaler Butler»: eine App, über die zusätzliche Services wie Essen, Taxifahrten, Kleiderwäschen oder Massagen gebucht werden können. Die Anbieter sind keine Angestellten, sondern Selbstständige



Für so viel Luxus bezahlen reiche Touristen und Geschäftsleute viel Geld. Foto: PD

oder etablierte Firmen. Das Essen wird etwa von Restaurants in der Nähe der jeweiligen Apartments geliefert.

Je mehr Luxuswohnungen leer stehen, desto leichter kommt Le Bijou zu neuen Objekten. Fallegger beobachtet genau, was sich auf dem Markt tut: «Sobald ich eine Wohnung finde, die sich für uns eignen würde, melde ich mich beim Vermieter. Oft will er von unserem Modell erst mal nichts wissen, weil er glaubt, es bringe viel Aufwand und Unruhe im Haus mit sich.» Viele Wohnungen seien einige Monate später aber immer noch ausgeschrieben. «Dann nehme ich nochmals Kontakt auf und frage

freundlich nach, ob das Interesse nun grösser ist.»

Ist eine Wohnung schon lange auf dem Markt, «stärkt das natürlich unsere Verhandlungsposition», sagt Fallegger. Ihr fällt auf, dass das Angebot an passenden Objekten immer grösser wird. «In Genf waren vor zwei Jahren noch sehr wenig Wohnungen ausgeschrieben, die für uns infrage kamen. Heute sind es bereits rund 100.» In Zürich beobachtet sie eine ähnliche Entwicklung.

Daten der Immobilienberatungsfirma Wüest Partner stützen diese Aussage zumindest teilweise. In Zürich waren im ersten Quartal dieses Jahres 253 Woh-

nungen ausgeschrieben, die mehr als 4500 Franken im Monat kosten. Vor zehn Jahren waren es noch 114, also nicht mal halb so viele. Allerdings: Die Lage war auch schon schlimmer. Mitte 2012 standen 506 dieser komfortablen Zuhause leer. «Das Angebot wurde Anfang 2012 deutlich ausgedehnt und überstieg dabei die Nachfrage», sagt Robert Weinert von Wüest Partner. Erst in den letzten zwei Jahren seien die Bauaktivitäten in diesem Segment wieder zurückgefahren worden, weshalb die Angebotszahlen nun leicht sinken. Bis leere teure Wohnungen einen neuen Bewohner finden, dauert es laut Weinert aber noch immer deutlich länger als im Durchschnitt.

## Tiefe Fixkosten, grosser Vorteil

Für viele Vermieter dürften die Jungunternehmer also wie gerufen kommen. Weniger gross ist die Begeisterung wohl in der Hotellerie. «Wir sehen uns als Konkurrenz zu Luxushotels, die in den letzten Jahren zu wenig investiert haben oder zu wenig innovativ waren», sagt Fallegger. Die Bedürfnisse der Reisenden hätten sich verändert. «Viele wollen zentral wohnen und sich zwischendurch auch mal selber verpflegen.»

Die absoluten Top-Adressen brauchen die neue Konkurrenz wohl nicht zu fürchten, sagt Yngve Abrahamsen, Tourismusexperte bei der Konjunkturforschungsstelle KOF der ETH Zürich. «Ein grosser Teil ihrer Gäste stammt aus dem arabischen Raum. Sie bevorzugen tendenziell klassische Übernachtungsformen.» Teure Hotels, die auf Geschäftsreisende setzen, welche mehr als eine Nacht bleiben, dürften laut Abrahamsen schon eher in Gefahr sein. «Der Kostendruck war schon immer enorm gross. Durch die Frankenaufwertung ist er nochmals gestiegen.» Wer wie Le Bijou tiefe fixe Ausgaben hat, ist laut Abrahamsen deshalb klar im Vorteil. «Ein Start-up, das im Gegensatz zu einem Hotel nicht Hunderte Angestellte entlohnen muss, kann mit dem Kostendruck besser umgehen.»

# Richemont verliert Chef der Uhrensparte

Georges Kern tritt beim Luxusgüterkonzern Richemont per sofort ab. Er wechselt zum Uhrenhersteller Breitling und wird dort Teilhaber.

Georges Kern ist einer der wichtigsten Manager der Schweizer Uhrenindustrie. Erst im April rückte er in die Führungsspitze des Luxusgüterkonzerns Richemont auf – nun verlässt er das Unternehmen per sofort. Der langjährige Chef der Schaffhauser Richemont-Uhrenmanufaktur IWC will Unternehmer werden. Er steigt als Mitinhaber beim Uhrenfabrikanten Breitling ein.

Kern blickt auf eine erfolgreiche Zeit bei Richemont zurück. Im Jahr 2000 stiess er zur Gruppe und wurde bereits zwei Jahre später im Alter von nur 36 Jahren Chef des Uhrenherstellers IWC, den er zu einer global bekannten und erfolgreichen Marke entwickelte.

Richemont führte jüngst eine neue Führungsstruktur ein. Die Firma schaffte den Chefposten ab und wechselte zu einer Komitee-Struktur. Die Chefs der verschiedenen Häuser und der einzelnen Geschäftsbereiche be-



**Georges Kern**  
Ex-IWC-Chef

richten nun direkt an den Verwaltungsrat. Im Zusammenhang mit dem Führungsumbau teilte Richemont auch mit, dass Kern in die Konzernzentrale nach Genf wechseln werde und dort der starke Mann für das gesamte Uhrengeschäft werde.

Diese neue Führungsstruktur sei aber kaum der Grund für Kerns Abgang, meint Patrik Schwendimann, Analyst bei der Zürcher Kantonalbank: «Diese hat er ja bereits gekannt, als er den Job angenommen hat.» Es sei aber möglich, dass er sich seine Arbeit anders vorgestellt habe und das jetzt gemerkt habe. «Georges Kern ist eine sehr starke und emotionale Persönlichkeit, die gerne im Rampenlicht steht», weiss Schwendimann. «In seiner neuen Funktion könnte dies zu Konflikten geführt haben.»

## Einstieg bei Breitling

Für Kern wird es nun als Unternehmer weitergehen. Er habe eine interessante Möglichkeit dazu erhalten, schrieb Richemont gestern Morgen einzig. «Le Temps» berichtete darauf, Kern werde die Führung des Uhrenherstellers Breitling übernehmen. Dieser bestätigte dies schliesslich am Freitagabend. Die Luxusuhrenmarke wurde Ende April 2017 vom britischen Finanzinvestor CVC übernommen. Kern übernimmt einen Teil der Anteile an Breitling und soll die Marke in Schwung bringen. «Mit der Führung von Breitling kann er wieder eine attraktive Aufgabe übernehmen, in welcher er das Sagen hat», sagt Schwendimann. (SDA/TA)

# Tamedia übernimmt Plakatevermarkter

Der Medienkonzern Tamedia, der auch den «Tages-Anzeiger» herausgibt, steigt in die Vermarktung von Aussenwerbung ein. Sie plant, eine Mehrheitsbeteiligung an der Westschweizer Neo Advertising SA zu übernehmen. Der Transaktion muss noch die Wettbewerbskommission zustimmen. Mit der Übernahme der Neo Advertising will Tamedia den Werbekunden eine Kombination von Print- und Online-Werbung mit Plakat- und digitaler Aussenwerbung anbieten können, wie aus der gestern verschickten Mitteilung hervorgeht. Neo Advertising hat seinen Sitz in Genf und vermarktet schweizweit rund 12000 digitale und analoge Plakatflächen. Das Unternehmen beschäftigt 45 Mitarbeitende und soll vom bestehenden Team weitergeführt werden. Über die Höhe der Beteiligung und den Übernahmepreis wurden keine Angaben gemacht. (SDA/TA)

# Ausbildung statt Sozialhilfe

Die Ems-Gruppe lanciert ein Kursprogramm, mit dem Ungelernte in den Arbeitsmarkt integriert werden sollen.

Der von SVP-Nationalrätin Magdalena Martullo-Blocher geführte Polymer- und Spezialchemikalien-Hersteller Ems engagiert sich in der Ausbildung von Ungelernten. Mit den Kursen sollen diese die Beschäftigungsfähigkeit erlangen. Die Ems-Chefin will mit ihrem Unternehmen einen Beitrag für die Berufsintegration und zur Entlastung der Sozialsysteme leisten, wie Martullo-Blocher gestern vor den Medien sagte. Das Programm beginnt im August: Personen ohne Erstausbildung – das können auch Flüchtlinge sein – absolvieren dabei einen Kurs von drei Monaten in der Lehrwerkstatt und

weiteren drei Monaten im Betrieb. Der Pilot soll mit rund zehn Personen in den Berufen Apparatebauer, Anlagenführer, Automatik- und Laborant starten. Nach drei halbjährigen Kursen kann ein Berufsattest erworben werden.

Martullo-Blocher geht es darum, die Lücken, die Ungelernte haben, um es überhaupt ins Berufsleben zu schaffen, mit praktischen Erfahrungen zu füllen. Später sollen sie befähigt sein, in eine reguläre Berufsausbildung einzusteigen. «In der Schweiz gibt es 600 000 Menschen ohne Erstausbildung», sagt Martullo-Blocher. Für diese brauche es Lösungen ausserhalb des Sozialsystems.

Beim Projekt arbeitet Ems mit Arbeitsämtern, Regionalen Arbeitsvermittlungszentren, Berufsinformationszentren, der Suva und Migrationsämtern zusammen. Laut Martullo-Blocher kriegen die Teilnehmer keinen Lohn, aber weiterhin ihre Sozialleistungen. (SDA)

## Halbjahresergebnis

Wachstumskurs ungebremst

Die Ems-Gruppe hat in der ersten Jahreshälfte bei Umsatz und Betriebsgewinn erneut einen Rekord erzielt. Nach einem Umsatzwachstum von 6,5 Prozent auf 1,1 Milliarden Franken steuert das auf Polymere und Spezialchemikalien spezialisierte Unternehmen fürs ganze Jahr auf die 2-Milliarden-Franken-Schwelle zu. Zwar erwartet Konzernchefin Magdalena Martullo-Blocher in den nächsten Monaten eine Verlangsamung der Weltkonjunktur. Für ihr Unternehmen rechnet sie aber bis Ende Jahr nach wie vor mit einer Steigerung von Umsatz und Betriebsgewinn – wobei der Umsatz aufgrund höherer Rohstoffpreise mehr zulegen würde als der Gewinn. Im ersten Semester erhöhte sich das Betriebsergebnis (Ebit) um 5,8 Prozent auf 280 Millionen Franken. Der Reingewinn wird erst Ende August publiziert. (SDA)

Anzeige

boerse.tagesanzeiger.ch

# Anlagefonds

Swiss Funds Pool

Reihenfolge Fondsinformationen: Valorenummer, Fondsname, Anlagekategorie, Rechnungswährung, Ausschüttungspolitik, Konditionen Ausgabe / Rücknahme, Inventarwert, Ausgabepreis oder Börsenschlusskurs (Aktualisierungsstand: 14.07.2017), Besonderheiten, Performance 2017 in % Quelle: www.swissfundsdata.ch

|  |                         |
|--|-------------------------|
| <b>Arvernus Capital AG</b><br>www.arvernus.ch<br>info@arvernus.ch<br>+41 (0)43 443 78 11 | <b>arvernus capital</b> |
| 23935091 Arvernus(CH) Europe Event Driven A 8 CHF A 4/2 102.52 e +6.3                    |                         |
| 11763337 Arvernus(CH) Europe Event Driven A 8 EUR A 4/2 112.75 e +6.3                    |                         |
| 23935097 Arvernus(CH) Europe Event Driven A 8 USD A 4/2 107.31 e +7.1                    |                         |
| 11763488 Arvernus(CH) Europe Event Driven IA 8 EUR A 4/2 10694.58 e +6.5                 |                         |

|   |   |
|---|---|
| <b>Falcon Private Bank Ltd.</b><br>Tel. +41 (0)44 824 64 09<br>www.falconpb.com | <b>FALCON PRIVATE BANK</b><br>SICILIA PRIVATE BANKING |
| 1216207 Falcon Best Select - Mixed (CHF) 4 CHF A 2/2 111.15 e +6.5              |   |
| 82807 Falcon Swiss Equity Fund A 3 CHF A 2/1 489.88 e +16.8                     |   |
| 30948195 Falcon Swiss Equity Fund I 3 CHF A 2/1 494.38 e +17.1                  |   |

|   |  |
|---|--|
| 2635478 Migros Bank (Lux) Fd InterBd B 2 CHF B 2/1 149.01 e -0.0  |  |
| 2340662 Migros Bank (CH) Fd EuStock A 3 CHF A 2/1 77.03 e +11.4   |  |
| 2340665 Migros Bank (CH) Fd IntStock A 3 CHF A 2/1 110.88 e +6.3  |  |
| 2340658 Migros Bank (CH) Fd SwStock A 3 CHF A 2/1 128.95 e +13.8  |  |
| 2635483 Migros Bank (Lux) Fd IntStk A 3 CHF A 2/1 102.27 e +8.7   |  |
| 2635484 Migros Bank (Lux) Fd IntStk B 3 CHF B 2/1 137.14 e +8.7   |  |
| 2635486 Migros Bank (Lux) Fd SwStock A 3 CHF A 2/1 133.69 e +14.2 |  |
| 2635488 Migros Bank (Lux) Fd SwStock B 3 CHF B 2/1 167.92 e +14.2 |  |
| 3656962 Migros Bank (CH) Fd O B 4 CHF B 2/1 99.94 e               |  |
| 3856969 Migros Bank (CH) Fd O V 4 CHF B 2/1 99.94 e               |  |
| 2340642 Migros Bank (CH) Fd 10 A 4 CHF A 2/1 107.77 e +0.5        |  |
| 2340643 Migros Bank (CH) Fd 10 V 4 CHF B 2/1 111.57 e +0.5        |  |
| 2340647 Migros Bank (CH) Fd 25 B 4 CHF B 2/1 112.10 e +2.7        |  |
| 2340649 Migros Bank (CH) Fd 25 V 4 CHF B 2/1 115.26 e +2.8        |  |
| 2635476 Migros Bank (Lux) Fd InterBd A 2 CHF A 2/1 75.86 e -0.0   |  |

|  |  |
|--|--|
| 2340652 Migros Bank (CH) Fd 40 V 4 CHF B 2/1 118.41 e +4.1       |  |
| 2340655 Migros Bank (CH) Fd 45 B 4 CHF B 2/1 114.23 e +5.0       |  |
| 2340656 Migros Bank (CH) Fd 45 V 4 CHF B 2/1 100.82 e -7.3       |  |
| 36569671 Migros Bank (CH) Fd 65 B 4 CHF B 2/1 101.20 e           |  |
| 36569677 Migros Bank (CH) Fd 85 B 4 CHF B 2/1 101.61 e           |  |
| 36569683 Migros Bank (CH) Fd Sust O B 4 CHF B 2/1 99.88 e        |  |
| 36569685 Migros Bank (CH) Fd Sust O V 4 CHF B 2/1 99.89 e        |  |
| 36569688 Migros Bank (CH) Fd Sust 25 B 4 CHF B 2/1 100.29 e      |  |
| 36569690 Migros Bank (CH) Fd Sust 25 V 4 CHF B 2/1 100.30 e      |  |
| 10270565 Migros Bank (CH) Fd Sust 45 B 4 CHF B 2/1 129.45 e +3.7 |  |
| 10270610 Migros Bank (CH) Fd Sust 45 V 4 CHF B 2/1 131.22 e +3.8 |  |
| 36569693 Migros Bank (CH) Fd Sust 65 B 4 CHF B 2/1 101.00 e      |  |
| 36569696 Migros Bank (CH) Fd Sust 85 B 4 CHF B 2/1 101.46 e      |  |
| 2635452 Migros Bank (Lux) Fd 30 A 4 CHF A 2/1 130.23 e +2.5      |  |
| 2635457 Migros Bank (Lux) Fd 30 B 4 CHF B 2/1 215.55 e +2.5      |  |

|  |  |
|--|--|
| 2635460 Migros Bank (Lux) Fd 40 EUR A 4 EUR A 2/1 118.25 e +2.0  |  |
| 2635461 Migros Bank (Lux) Fd 40 EUR B 4 EUR B 2/1 184.58 e +2.0  |  |
| 2635463 Migros Bank (Lux) Fd 50 A 4 CHF A 2/1 152.37 e +4.7      |  |
| 2635465 Migros Bank (Lux) Fd 50 B 4 CHF B 2/1 247.05 e +4.7      |  |
| 10831172 Migros Bank (CH) Fd Swlimmo A 5 CHF A 2/1 141.53 e +7.5 |  |

**Erklärungen**  
Anlagekategorie: 1 Geldmarktfonds, 2 Obligationenfonds, 3 Aktienfonds, 4 Strategiefonds, 5 Immobilienfonds, 6 andere Fonds, 8 Hedge Funds  
Ausschüttungspolitik: A Ausschüttung, B Thesaurierung, O Andere  
Konditionen bei der Ausgabe:  
1 keine Ausgabekommission und/oder Gebühren zugunsten des Fonds (Ausgabe erfolgt zum Inventarwert)  
2 Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung und/oder des Vertriebssträgers (kann bei gleichem Fonds je nach Vertriebskanal unterschiedlich sein)  
3 Transaktionsgebühr zugunsten des Fonds (Beitrag zur Deckung der Spesen bei der Anlage nur zuffliessender Mittel)  
4 Kombination von 2 und 3  
5 Besondere Bedingungen bei der Ausgabe von Anteilen  
Konditionen bei der Rücknahme:  
1 keine Rücknahmekommission und/oder Gebühren zugunsten des Fonds (Rücknahme erfolgt zum Inventarwert)

|  |                   |
|--|-------------------|
| <b>WMPartners Vermögensverwaltungs AG</b><br>Tel: +41 58 888 38 38<br>contact@wmpartners.ch<br>www.wmpartners.ch | <b>wmpartners</b> |
| 10761831 WMP EM Established Leaders Fd B 3 CHF B 1/1 132.09 e +11.1  |                   |
| 2615190 WMP Eq Opport Fd - B 3 CHF B 1/1 146.53 e +7.3   |                   |

**Besonderheiten:**  
a) wöchentliche Bewertung  
b) monatliche Bewertung  
c) quartalsweise Bewertung  
d) keine regelmässige Ausgabe und Rücknahme von Anteilen  
e) Liquidation  
f) nach Ertrags- und/oder Kursveränderung  
g) Ausgabe von Anteilen vorübergehend angestellt  
h) Ausgabe und Rücknahme von Anteilen vorübergehend angestellt  
i) Presindikation  
j) in Liquidation  
k) nach Ertrags- und/oder Kursveränderung  
l) frühere Bewertung