

Suche nach Käufern von Immobilien dauert wieder deutlich länger

Von Romeo Regenass. Aktualisiert um 14:08 27 Kommentare

Für Liegenschaften wird nicht mehr jeder Preis bezahlt – für die Branche eine willkommene Beruhigung.



Beruhigung am Immobilienmarkt: Eine Überbauung bei Volketswil.
Bild: Keystone

Artikel zum Thema

Abkühlung auf dem Immobilienmarkt

Was den Immobilienmarkt vor dem Absturz bewahrt

UBS: Risiko bei Immobilien immer grösser

Rote Zahlen

Züblin mit happigem Verlust

Die Immobiliengesellschaft Züblin befindet sich in der Talsohle: Weil mehrere Gebäude renoviert werden oder verkauft wurden,

Angeboten wird das einseitig angebaute Einfamilienhaus als «Paradies für ein Paar oder eine Kleinfamilie, die urbanes Leben bevorzugen». Schaut man näher hin, zeigt sich das urbane Leben daran, dass das renovierte 3½-Zimmer-Haus an einer stark befahrenen Strasse im wenig glamourösen Zürich-Oerlikon liegt. Aufhorchen lässt die Preisentwicklung des im Internet zum Verkauf ausgeschriebenen Häuschens. Im Dezember 2010 hatte es der frühere Besitzer erstmals ausgeschrieben, für 1,55 Millionen Franken. Vier Monate später waren es nur noch 1,39 Millionen, heute will ein Makler 1,198 Millionen Franken dafür.

sind die Mieteinnahmen eingebrochen. Zudem verhandelten Abschreibungen auf Gebäuden von 71 Millionen Franken das Geschäftsjahr 2012/13 (per Ende März), das tief in den roten Zahlen schloss. Unter dem Strich stand ein Verlust von 89,4 Millionen Franken, wie Züblin am Donnerstag anhand definitiver Zahlen bekannt gab. Im Vorjahr war bereits der Gewinn von 7,3 auf 4,7 Millionen gefallen.

Die Mieteinnahmen sanken um 25 Prozent auf 55 Millionen. Mehrere Liegenschaften in Paris und Bern befinden sich in Renovation. Zudem verkaufte Züblin neun Immobilien, weil man bei den meisten davon keine Hoffnung auf Erholung hatte. Die Verkäufe zeitigten einen Gewinn von 4 Millionen Franken. Nun stehen 18 weitere Immobilien zum Verkauf. Der Verwaltungsrat hatte nach Ausbruch der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008 beschlossen, sich auf hochwertige, energieeffiziente Immobilien an zentralen Standorten in der Schweiz, Frankreich und Deutschland zu konzentrieren. (SDA)

Teilen und kommentieren

Die Redaktion auf Twitter

Folgen Sie dem Ressort auf dem Kurznachrichtendienst

Zuger Markt gibt es vielleicht zwei, drei Dutzend Wohnungen, die nicht mehr so rasch verkauft werden wie früher. Ab einem Quadratmeterpreis über 15'000 Franken wird die Luft auch an guten Lagen dünner.»

Niquille beobachtet auch, dass lokale und gut vernetzte Akteure an gewissen Preisen zu zweifeln beginnen. «Dann treten mitunter auswärtige Investoren auf den Plan und versuchen zu Preisen zu verkaufen, die teilweise nicht mehr marktgängig sind. Das sind Anzeichen dafür, dass sich der Zyklus langsam dem Ende zuneigt. Doch diese Normalisierung ist eine gesunde Entwicklung.» Auch Felix Rapold, Makler bei Kuoni Mueller & Partner, sieht eine «willkommene Beruhigung». Er hat sogar das Gefühl, dass die Indexe, die nach wie vor steigende Preise abbilden, nicht ganz der gefühlten Realität entsprechen. «Auch wenn das Geschäft bis zum mittleren Preissegment weiterhin läuft, ist es generell zeitintensiver geworden. Zum Teil muss man auch mit

«Objekte, die durch den Eigentümer ausgeschrieben werden, liegen im Preis fast immer zu hoch», sagt der Makler, der nicht genannt werden will. Im konkreten Fall habe der Besitzer das Haus zudem viel zu teuer bezahlt. «Auf Wunsch des Verkäufers habe ich das Objekt über meiner eigenen Schätzung ausgeschrieben, musste den Preis dann aber auf das heutige Niveau senken.» Auch die knapp 1,2 Millionen sind aus neutraler Warte allerdings viel. Das Parkett ist gemäss Verkaufsdokumentation so abgenutzt, dass die Verlegung neuer Böden empfohlen wird. Auf die 135 Quadratmeter Wohnfläche, die der Makler anpreist, kommt zudem nur, wer die Fläche unter den Dachschrägen voll zählt. «Wir berechnen die Flächen auch bei Dachschrägen stets von Wand zu Wand», verteidigt sich der Verkäufer. Bei einem Haus sei die Kubatur für die Berechnung der Grösse zudem relevanter als die Wohnfläche, denn jeder Makler, jede Bank und jeder Architekt rechne bei der Fläche anders.

Zum Teil Preisnachlässe

Das Beispiel des seit 2010 unbewohnten Hauses zeigt: Die Immobilienblase ist kein Phantom, sie existiert. Die mehrjährige Hausse hat zum Teil zu Preisen geführt, die heute nicht mehr bezahlt werden. Und das nicht nur im Raum Zürich, sondern etwa auch in Zug. «Wir beobachten mehr Übertreibungen bei den Preisen als auch schon und sind deshalb bei der Selektion der Risiken strenger geworden» sagt Pascal Niquille, der die Geschäftsleitung der Zuger Kantonalbank präsidiert. «Auf dem recht ausgetrockneten und überschaubaren

Preisnachlässen arbeiten.» Auch Rapold zieht bei 15'000 Franken pro Quadratmeter einen Strich: Die Käuferschicht, die diese Schwelle überschreitet, sei kleiner als noch vor zwei Jahren. «Zudem haben die Banken die Zügel in allen Segmenten angezogen.»

Claude Ginesta von Ginesta Immobilien stimmt dem zu: «Das Geld ist zwar günstig zu haben, aber die Banken bewerten die Objekte immer restriktiver, sodass die Käufer sehr oft mehr als die üblichen 20 Prozent Eigenmittel mitbringen müssen.» Selbst in den Gemeinden am Zürichsee würden sich Immobilien ab einem Preis von 2 Millionen nicht mehr so leicht verkaufen wie vor ein paar Jahren, sagt Ginesta. «In Meilen und Herrliberg zum Beispiel sind aktuell sehr viele Wohnungen auf dem Markt. Die Verkaufszeiten haben sich deutlich verlängert, insbesondere wenn man einen guten Verkaufspreis lösen möchte.» Ginesta macht auch preisliche Übertreibungen aus: «Eigentümer haben oftmals zu hohe Erwartungen. Die Hausse der letzten Jahre hat eine Euphorie ausgelöst. Doch nicht alle Segmente haben gleichermassen davon profitiert.»

(Tages-Anzeiger)

Erstellt: 17.05.2013, 08:27 Uhr

[Alle Kommentare anzeigen](#)