

# Passepartout



Immobilien verkaufen oder kaufen:

## Jetzt oder nie?

**Auch wenn es vereinzelt Anzeichen für eine sich bildende Blase gibt, wäre es unverhältnismässig, heute in der Schweiz generell von einer Immobilienkrise zu sprechen. Trotzdem herrscht unter potenziellen Verkäufern wie unter Käufern einige Verunsicherung. Doch für beide Seiten gilt zunächst: Gelassen bleiben und nichts überstürzen.**

**Die Nachfrage nach Wohnraum** ist vor allem in städtischen Gebieten in den letzten Jahren markant gewachsen. Zum einen, weil mit höherem Lebensstandard und mit der demografischen Entwicklung die pro Person beanspruchte Wohnfläche stetig zunimmt. Und zum anderen, weil die Zuwanderung aus ländlichen Gegenden wie auch aus dem Ausland anhält. Das Wohnungsangebot hat sich dagegen nicht im gleichen Mass erhöht. Die zurzeit immer noch sehr niedrigen Finanzierungskosten, sprich: Hypothekarzinsen, tragen ebenfalls dazu bei, dass die Immobilienpreise nach wie vor steigende Tendenz

aufweisen. Für Verkäufer wie für Käufer stellt sich also auch die Frage, ob und wie weit eine Liegenschaft überbewertet ist und ob mit baldigen Preiseinbrüchen gerechnet werden muss. Ein wesentlicher Anstieg des Zinsniveaus ist in absehbarer Zeit kaum zu erwarten.

**Generell ist bei** genauerer Betrachtung zu erkennen, dass es in der Schweiz grosse regionale Unterschiede gibt, was die Risiken bei Wohnimmobilien betrifft. Am ausgeprägtesten sind diese in den Städten Zürich, Genf und Lausanne, in der Umgebung von Genfer-, Zürich- und Zugersee sowie in einzelnen prominenten Tourismusregionen mit hohem Zweitwohnungsanteil. Zwar lokalisiert hier eine Untersuchung der ETH eine drohende Überhitzung; ein Marktzusammenbruch wird jedoch als eher unwahrscheinlich eingestuft. Die Politik tut das ihrige, um die Gefahr einer Immobilienblase zu reduzieren. Stichworte: Verschärfte Eigenmittelvorschriften für die Banken im Hypothekengeschäft, strengere Mindeststandards

für die Prüfung, Bewertung und Abwicklung von Krediten, Einführung eines antizyklischen Kapitalpuffers, mit dem die Banken verpflichtet werden, zusätzliche Reserven zu halten.

**Bei alledem sollte** nicht vergessen gehen, dass jede Liegenschaft ihre eigene Geschichte hat, und dass jede einzelne Situation individuell betrachtet werden muss. Die Renditeerwartungen von institutionellen und privaten Anlegern können beispielsweise ganz unterschiedlich sein. Die örtliche Marktlage ist von grosser Bedeutung. Und auch die emotionale Bindung an ein Haus kann eine Rolle spielen. So ist denn für uns jedes Mandat wieder anders. In jedem Fall erachten wir eine seriöse Wertermittlung als unerlässlich. Den richtigen Zeitpunkt und den richtigen Preis zu finden, ist für Verkäufer wie für Käufer zentral. Wir sind bestrebt, für beide Seiten gleichermaßen faire und nachhaltige Lösungen zu finden. Umsicht und eine Portion Gelassenheit sind dabei sicher nicht die schlechtesten Ratgeber.

## Liegenschaften aus zweiter Hand: Aktuelle Verkaufsangebote der Wirz Tanner Immobilien AG



### Eine Attika-Maisonette-Wohnung mit unverbaubarer Bergsicht in Bremgarten:

Die gepflegte 4.5 – 5.5-Zimmer-Wohnung befindet sich in der vom Atelier 5 erstellten Überbauung Bodenacher, in ruhiger und kinderfreundlicher Lage in Bremgarten. Sie verfügt über einen interessanten und praktischen Grundriss mit 156 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche und 40 m<sup>2</sup> Terrasse. Die grosszügigen, lichtdurchfluteten Räume sind modern und zeitlos ausgebaut und in sehr gutem Zustand. Im Grünen und trotzdem nur 10 Minuten von der Stadt Bern entfernt, geniessen die neuen Besitzer hier eine unverbaubare Weitsicht auf die Berner Alpen sowie eine gute Nachbarschaft bei absoluter Wahrung der Privatsphäre.

Verkaufsrichtpreis: CHF 1'100'000



### Drei 3.5-Zimmer-Eigentumswohnungen im denkmalgeschützten Haus in Nidau:

Das Dreifamilienhaus aus der vorderen Jahrhundertwende mit seinen wertvollen Bauteilen wurde nach den Grundsätzen der Denkmalpflege sorgfältig restauriert und mit luxuriösem Innenausbau und modernster Technik den heutigen Wohnbedürfnissen angepasst. Nebst klassischen Räumen mit hohen Stuckdecken, Parkettböden und Kachelofen bieten modernste Bäder und Wohnküchen allen zeitgemässen Komfort. Von den Balkonen aus öffnet sich der Blick auf den angrenzenden Aarekanal.

Verkaufspreise: CHF 650'000

bis 735'000







### **8-Zimmer-Einfamilienhaus mit Pool und Doppelgarage in Stettlen:**

Das freistehende Einfamilienhaus liegt unverbaubar an einer ruhigen Quartierstrasse von Stettlen, einem beliebten Wohnort in der Agglomeration Bern. Es wurde 1961 erbaut, 1969 mit einem nordseitigen Anbau ergänzt und 1976 mit einem Schwimmbad aufgewertet. Es verfügt über eine Nettowohnfläche von 190 m<sup>2</sup>. Seit 1991 wurden laufend Erneuerungen an der Gebäudehülle und an der Haustechnik vorgenommen. Weil Baustil und Innengestaltung nicht mehr dem heutigen Zeitgeist entsprechen, ist mit Investitionen zu rechnen, die jedoch auch steueroptimiert in Etappen getätigt werden können.

Verkaufsrichtpreis: CHF 1'190'000

### **Modern renovierte 3.5-Zimmer-Eigentumswohnung im Wankdorf:**

Die komplett und modern sanierte Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss einer gepflegten, zentral erschlossenen und praktisch gelegenen Liegenschaft, oberhalb des MM-Migros Winkelried. Sie ist 71 m<sup>2</sup> gross und verfügt über drei Balkone mit insgesamt 27 m<sup>2</sup>. Dazu gehören je ein Keller- und Estrichabteil. Zur allgemeinen Benützung stehen ein Partyraum und eine grosse Dachterrasse mit schöner Weitsicht auf die Berner Alpen und den Gurten zur Verfügung. Öffentliche Verkehrsmittel und Autobahnanschlüsse in alle Richtungen sind in unmittelbarer Nähe.

Verkaufsrichtpreis: CHF 410'000



### **Investitionsgebäude im Quartier Brunnadern-Elfenau in Bern**

Die Liegenschaft an gefragter Lage an der Elfenstrasse 16 umfasst heute auf einer Parzelle von 2'542 m<sup>2</sup> ein dreigeschossiges Bürogebäude mit Attika- und Kellergeschoss. Gemäss Aussage der Architekten steht hier eine Umnutzung mit acht bis zehn Eigentumswohnungen im gehobenen Preissegment im Vordergrund.

Verkaufsrichtpreis: CHF 7'000'000

**Details und Fotos zu unseren aktuellsten Neubau- und Zweithand-Objekten finden Sie laufend auf [www.wirtzanner.ch](http://www.wirtzanner.ch).**



# Interview

## Brigitte Senn-Jaun

Immobilienvermarkterin  
der Wirz Tanner Immobilien AG

### Frau Senn, ist die Zeit heute günstiger für den Verkauf oder für den Kauf einer Liegenschaft?

Mit meiner zehnjährigen Erfahrung kann ich sagen, dass sich das nie so verallgemeinern lässt. Wir haben zurzeit – wie eigentlich immer – praktisch in jedem Preissegment Angebote, die für beide Sei-

ten stimmig sind. Das gilt für Neubauobjekte wie auch für ältere Liegenschaften. Natürlich möchte ein Investor oder Verkäufer den bestmöglichen Verkaufspreis lösen. Und klar würde sich jeder Käufer über ein besonderes Schnäppchen freuen. Letztendlich hängt die Marktfähigkeit eines Objekts aber davon ab, dass sich alle Beteiligten möglichst realistische Vorstellungen machen. Mit einer qualifizierten Wertermittlung können wir dafür eine objektive und faire Grundlage schaffen.

### Der Zeitfaktor spielt also nur eine untergeordnete Rolle?

Das ist, wie gesagt, sehr individuell. Man muss immer das persönliche Umfeld, die heutigen und künftigen finanziellen Möglichkeiten und die spezifischen Bedürfnisse genau anschauen. Hier können wir unsere Kundinnen und Kunden unvoreingenommen, neutral und sachlich beraten.

### Haben Sie ein konkretes Beispiel dafür?

Kürzlich gelangte ein Interessent an uns, der ein geerbtes repräsentatives Herrschaftshaus an bester Lage in einem beliebten, stadtnahen Wohnquartier verkaufen wollte. Er hätte dafür zweifellos einen respektablen Verkaufspreis erzielen können. Wir haben mit ihm darüber diskutiert, wie er dieses Kapital am sinnvollsten anlegen könnte, um Risiko und Rendite in ein vernünftiges Verhältnis zu bringen. Das ist beim derzeitigen Zinsniveau gar nicht einfach. So haben wir zusammen durchgerechnet, was eine vertretbare Investition in eine sanfte Renovation der Liegenschaft bringen könnte. Und dann sind wir gemeinsam zum Schluss gekommen, dass drei exklusive Mietwohnungen in dieser Villa einen kontinuierlichen, mittel- und langfristig wesentlich besseren Ertrag bringen würden. In der Folge durften wir den Besitzer beim Umbau, bei der Vermietung und der Verwaltung unterstützen. Und für den Kunden bleibt die Option eines Verkaufs mit Mehrwert weiterhin bestehen.

---

## Unser Leistungsspektrum

### Immobilienbewirtschaftung

**Wir vermitteln Ihnen die beruhigende Gewissheit, dass wir uns mit Kompetenz und grossem Engagement um sämtliche Aufgaben kümmern.**

- Bei der Vermietung, der Mietzinsgestaltung und beim Mietzinsinkasso
- Bei Fragen der Instandhaltung und umfassenden Sanierungen
- Bei der Überprüfung der Marktfähigkeit
- Bei der Überwachung der gesetzlichen Rahmenbedingungen

---

### Projektentwicklung

**Wir liefern Ihnen verlässliche, aussagekräftige Grundlagen und Erfahrung für zielorientierte Planung und Entscheidungen.**

- Mit kaufmännischer Planungs- und Baubegleitung
- Für Projektanalysen und das Projektmanagement von A bis Z
- Bei der Planung und Begleitung von Architekturwettbewerben

---

### Vermarktung

**Wir stellen Ihnen unsere umfassenden Marktkenntnisse und unser enges Kontaktnetz für Ihren Erfolg zur Verfügung.**

- Bei der Entwicklung von Vermarktungsstrategien und -konzepten
- Beim Verkauf von Liegenschaften
- Bei Erstvermietungen
- Mit Verkehrswertschätzungen, Bewertungen, Expertisen

---

### Ihre Liegenschaft in besten Händen

**Sie profitieren von einer nachhaltigen partnerschaftlichen Zusammenarbeit und von Qualitätsleistungen in jedem Bereich – heute und morgen.**

Zertifiziertes Management-System  
ISO 9001:2008  
Reg. Nr. 14233

Mitglied SVIT

Wirz Tanner Immobilien AG  
Laupenstrasse 17  
City West  
Postfach 8875  
3001 Bern  
T 031 385 19 19  
F 031 385 19 29  
info@wirztanner.ch

[www.wirztanner.ch](http://www.wirztanner.ch)

**wirz=tanner**