

# Wirtschaft



**Generika** Eine Studie zeigt, dass Nachahmer-Medikamente in der Schweiz doppelt so teuer sind wie im Ausland. 37

## Die SBB verkaufen Wohnungen an den Meistbietenden

Eine Wohnadresse wie die Europaallee direkt am Bahnhof Zürich können sich nur ganz wenige leisten. Die SBB wagen deshalb ein Experiment: eine Auktion für Eigentumswohnungen.

Von **Jürg Zulliger**

Rund um Zürich, am Hauptbahnhof und auch in der Agglomeration wachsen nicht nur die Wohntürme zügig in den Himmel, sondern auch die Preise. Gemäss neusten Zahlen der ZKB schlugen in Zürich die öffentlich zum Verkauf ausgesetzten Eigentumswohnungen in den letzten drei Jahren um 35 Prozent auf. Zwar werden die heute verlangten Spitzenpreise nicht in jedem Fall auch wirklich bezahlt. Doch immer mehr Promotoren wollen in diesem Rekordklima ihre Gewinne ins Trockene bringen.

Jüngstes Beispiel: die Europaallee am Zürcher Hauptbahnhof, im Eigentum der SBB. Auf Baufeld G sind seit letztem Oktober 46 exklusive Eigentumswohnungen im Verkauf. Selbst die 2½- und 3½-Zimmer-Wohnungen sind mit Preisen von mindestens 1,3 Millionen Franken nichts für Kleinsparer. Und was das edle Penthouse mit über 300 Quadratmeter Fläche ganz oben im 15. Stock des Turms kosten könnte, will man nur unter vier Augen verraten. «Preis auf Anfrage» steht dazu auf der Preisliste.

### Das Geld entscheidet

Bis jetzt waren die Spielregeln jedem Wohnungskäufer geläufig: Neubaugewinnungen werden der Reihe nach vergeben. Wer zuerst verbindlich zusagt, bekommt den Zuschlag. Die SBB betreten mit ihrem Wohnturm beim Bahnhof Zürich Neuland: Erstmals führt ein Promotor im Wohnungsbau ein grösseres Auktionsverfahren für Eigentumswohnungen durch. SBB Immobilien als Verkäufer gibt mit einem Mindestpreis den Takt vor, worauf alle Interessenten ihr Angebot einreichen. Der Meistbietende wird den Vertrag unterzeichnen können.

Dabei hört man fast jeden Tag von Fachleuten, von der Finanzmarktaufsicht (Finma) oder der Nationalbank die Warnung: Die Wohnungspreise in der Schweiz sind höher, als sie sein sollten. Dass nun ausgerechnet die SBB mit dem Bund als Eigner und Alleinaktionär kräftig weiter an der Preisspirale drehen, erstaunt. Ein Sprecher der SBB verteidigt die Auktion: «Es liegt nicht im Interesse der Öffentlichkeit, dass die SBB Wohnungen unter dem Marktpreis verkaufen und ein Käufer diese nach kurzer Zeit mit Gewinn weiterverkauft.» Das Verfahren sei fair, transparent und für die Wohnungsinteressenten nachvollziehbar – vor allem für den Fall, dass mehrere Interessenten die gleiche Wohnung gerne hätten. «Bisher haben wir nur wenige negative Rückmeldungen erhalten», so der SBB-Sprecher.

Teuer ist, was sehr knapp ist. Doch sind Luxuswohnungen tatsächlich Mangelware? Im Mobimo Tower in Zürich-West erweisen sich die neuen Luxussuiten seit mehr als einem Jahr als nicht gerade marktgängig. Schätzungsweise ein Viertel aller Wohnungen im Turm steht dort noch leer. Das zeigt auch ein Blick auf die offizielle Website, die erst gut zwei Drittel der Wohnungen als verkauft oder reserviert aufführt. Mobimo will dazu keine Stellung nehmen und verweist auf die Bilanzpressekonferenz von morgen Donnerstag.

### Verunsicherte Interessenten

Auch Interessenten, die sich in den letzten Tagen für den SBB-Wohnturm meldeten, wurden nur vage informiert. Anscheinend kamen für die erste Etappe der unteren Wohnungen wider Erwarten gar keine oder nur spärlich Bieterverfahren zustande. Der Sprecher der SBB meint dazu lediglich, die Wohnungen würden direkt Interessenten verkauft, sofern «keine Angebote» eingegangen seien. So kommt man zum Schluss, dass von den anfänglich rund 4000 Interessenten wohl einige wieder abspringen.

Felix Rapold, Immobilienmakler bei Kuoni Mueller & Partner, hält die Bietermethoden denn auch nicht gerade für populär: «Natürlich möchten Konsu-



Die SBB wollen Wohnungen an der Europaallee «im öffentlichen Interesse» den Meistbietenden verkaufen. Foto: Dominique Meienberg

menten lieber ein klares Preisschild für eine Wohnung.»

Vorbehalte meldet auch Albert Leiser, Direktor des Hauseigentümerverbandes Zürich (HEV), an: Ein solches Vorgehen sei bis jetzt «nicht üblich». «An sehr auserlesenen Lagen», so Leiser, «könnte dies aber ein Weg sein, um zunächst den aktuellen Markt abzutasten.» Von einem «aussergewöhnlichen» Vorgehen spricht auch Bernhard Ruhstaller, Buchautor und erfahrener Experte im Immobilienmarketing: «Ein Bieterverfahren bedeutet sicher imagemässig ein grösseres Risiko.» Wenn Wohnungen, die noch gar nicht bezugsbereit sind, an den Meistbietenden gehen, bleiben für alle Beteiligten viele offene Fragen: «Sofern die Nachfrage zum Beispiel rückläufig ist, werden sich viele Interessenten zurückziehen», so Bernhard Ruhstaller. Er sieht solche Ansätze daher als «Expe-

riment», und der Beweis sei noch nicht erbracht, «ob es gelingen wird.»

### Bieterverfahren sind unüblich

Die Zürcher Unternehmung Allreal mit einem Immobilienportfolio von gegen drei Milliarden Franken verfolgt eine grundlegend andere Preispolitik: «Die Verkaufspreise unserer Neubaugewinnungen haben eine Investitionsrechnung mit Landerwerb, Projektierungs- und Gesteuerungskosten etc. zur Grundlage. Daraus ergibt sich für jede Wohnung ein klar und definitiv fixierter Preis», sagt Allreal-Sprecher Matthias Meier. Wer also zum Beispiel beim Neubauvorhaben Guggach am Bucheggplatz in Zürich oder auf dem Richti-Areal in Wallisellen eine Wohnung kaufen will, kann sich jederzeit an einem eindeutigen «Preisschild» orientieren. Änderungen sind denkbar, wenn der Käufer beispielsweise eine be-

sonders luxuriöse Küche einbauen will, aber es gibt keine nachträglichen Erhöhungen, um den maximal möglichen Marktpreis auszuloten.

Bieterverfahren kennt man in der Immobilienbranche bis jetzt nur bei kommerziellen Anlageliegenschaften oder bei Einzelobjekten, seien es Häuser oder Eigentumswohnungen, die von privater Seite verkauft werden. Dies hat oft damit zu tun, dass es an Toplagen, auf einem eher überhitzten Markt, kaum möglich erscheint, einen objektiven Verkehrswert schätzen zu können. Bei einem Verkauf von privater Seite läuft das Verfahren oft sogar über zwei oder drei Runden.

Im Moment scheint also tatsächlich noch der Grundeigentümer und Verkäufer Herr über Preis und Wohnungszuteilung zu sein. Doch schon etwas höhere Zinsen könnten der Auslöser dafür sein, dass sich das Blatt wendet.

### Immobilien

## Neuer Wohnturm in der Europaallee

Das Baufeld G findet sich in Zürich am Ende der Europaallee auf Höhe des Stellwerks. Der neue Wohnturm mit 46 exklusiven Stockwerkeinheiten soll 2015 fertiggestellt sein. Die Wohnungen sind in den Geschossen 5 bis 16 angesiedelt, im unteren Teil des Gebäudes befinden sich Büroräume, im Erdgeschoss Läden und Restaurants. Krönender Abschluss ganz oben ist eine 6½-Zimmer-Wohnung mit über 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche. SBB Immobilien verbaut durchweg edle Materialien, allerbestes Parkett, hochwertige Kochinseln von Boffi oder Küchen von Bulthaup, in den oberen Geschossen sogar Marmormosaik im Bad. Umgerechnet auf einen Quadratmeter Wohnfläche liegen die Preise bei schätzungsweise 13 000 bis 17 000 Franken.

Was die teuersten Suiten ganz oben kosten, wird derzeit nicht kommuni-

### Börse

SMI 7427 Punkte	+0.26%
Dow Jones Industrial 14019 Punkte	+0.34%
Euro Stoxx 50 2649 Punkte	+1.00%
Euro in Franken	1.23 +0.10%
Dollar in Franken	0.92 -0.20%
Euro in Dollar	1.35 +0.30%
Rendite Bundesobligationen, in %	0.78 +5 Bp
Öl (Nordsee Brent) in Dollar	118.14 -0.26%
Gold (Unze) in Dollar	1648.00 +0.07%

### Nachrichten

Gesperrte Adressen

#### Moneyhouse.ch passt den Dienst bei Privatpersonen an

Itonex, Betreiberin des Internetdienstes Moneyhouse.ch, hat Empfehlungen des Eidgenössischen Datenschutzers Hanspeter Thür zum Umgang mit gesperrten Adressen angenommen. Damit sind die Persönlichkeitsrechte von Privatpersonen nun besser geschützt. Das Portal für Firmendaten macht unter anderem Privatadressen verfügbar. Dagegen gingen Beschwerden von Personen ein, die ihre Persönlichkeitsrechte gefährdet sahen. Moneyhouse.ch hat sich nun bereit erklärt, ihre Dienstleistungen einzuschränken, insbesondere die Publikation von «gesperrten» Adressen. (SDA)

Grossbritannien

#### Busse für die UBS wegen schlechter Beratung bei Fonds

Die britische Finanzmarktaufsicht FSA büsst die UBS mit rund 14 Millionen Franken. Grund ist ein Fonds (AIG Enhanced Variable Rate Fund), den die Bank von 2003 bis 2008 an rund 2000 Privatkunden verkaufte, die 5 Milliarden investierten. Die Bank habe ihre Kunden unnötigen Risiken ausgesetzt: «Die UBS versäumte es sicherzustellen, dass sie das Produkt versteht, sie versäumte es, es den richtigen Kunden zu empfehlen, und sie versäumte es, wirksame Massnahmen zu ergreifen, als in der Finanzkrise die Probleme mit dem Fonds in den Vordergrund rückten», sagte FSA-Direktorin Tracey McDermott. (SDA)

Verweis

#### Valartis wies 2011 einen falschen Ertrag pro Aktie aus

Die Schweizer Börse hat gegen die Baarer Bankengruppe Valartis wegen mehrerer Fehler im Jahresabschluss 2011 einen Verweis ausgesprochen. Die festgestellten Fehler betreffen den Ausweis des Ergebnisses je Aktie, ungenügende Angaben zur Werthaltigkeit des Goodwills sowie eine falsche Offenlegung der Klassifikation von Derivaten. Valartis wird die Fehler im Jahresabschluss 2012 korrigieren. In der Valartis-Bilanz fiel etwa aufgrund eines Rechenfehlers der Verlust je Aktie um 7 Prozent zu hoch aus. (SDA)

Rüstungsgüter

#### Finmeccanica-Chef verhaftet wegen Korruptionsverdacht

Die italienische Polizei hat den Chef des Rüstungskonzerns Finmeccanica, Giuseppe Orsi, wegen Verdachts auf Bestechung festgenommen. Grund: der Verkauf von Helikoptern der Finmeccanica-Tochter Agusta Westland an die indische Regierung. Ministerpräsident Mario Monti kündigte an, sich umgehend mit den Problemen bei Finmeccanica auseinanderzusetzen. Der Konzern, der mit rund 70 000 Mitarbeitern zweitgrösster Arbeitgeber Italiens ist, gehört zu etwa 30 Prozent dem Staat. (Reuters)

Bargeldreserven

#### Tim Cook: Apple ist nicht knauserig

Apple-Chef Tim Cook wehrt sich gegen den Vorwurf, der Konzern horte wegen früherer Krisenerfahrungen zu viel Geld. Apple investiere kräftig: in Läden, in Innovationen, in neue Produkte, in die Lieferkette und in ausgesuchte Unternehmen, sagte Cook an einer Investorenkonferenz. Zugleich räumte er unter Lachern aus dem Publikum ein: «Wir haben einiges Bargeld.» Anfang Jahr waren es 137 Milliarden Dollar. (SDA)

### Baufelder Europaallee

