

An der „Pfnüselküste“ sind Immobilienbesitzer immer erkältet.

... könnte man meinen, wenn man den Immobilienmarkt am linken Seeufer nicht kennt. Was jedoch für die Silberküste spricht, lesen Sie in diesem Merkblatt.

Ginesta
IMMOBILIEN
Wir lieben das Besondere

Der Immobilienmarkt am linken Zürichseeufer

Standortfaktoren sprechen für die Silberküste

Die Nähe zur Zürcher City, eine moderate Steuerbelastung und eine sehr eindrückliche Seesicht tragen zur Attraktivität des Immobilienmarktes am ganzen linken Zürichseeufer bei. In den letzten Jahren ist insbesondere mit dem Westring, der Autobahnverbindung nach Luzern sowie dem Eisenbahntunnel Zimmerberg (im Jahre 2003) eine hervorragende Verkehrserschliessung für das linke Seeufer gelungen, welche seinesgleichen sucht.

Die Gemeinden des Bezirks Horgen haben in den letzten Jahren stark an Attraktivität gewonnen. Das gestiegene Selbstbewusstsein der Region zeigt sich auch im neuen Übernamen, der sich im Volksmund breit gemacht hat: „Silber- und Platinküste“ anstelle von „Pfnüselküste“. Mit Platinküste ist vor allem die an den Zürichsee grenzende Region des Kantons Schwyz gemeint, welche nach Richterswil beginnt.

Das Preisniveau der beiden Seeseiten gleicht sich an

Banken und Immobilienbewertungsunternehmen weisen schon seit einigen Jahren darauf hin, dass sich das Preisniveau am linken und rechten Seeufer synchron erhöht und praktisch gleiche Land- und Wohnungspreise aufweist. Kilchberg hat sein Pendant in Zollikon gefunden, Rüslikon in Küsnacht, Horgen in Meilen etc. Besonders in den Gemeinden Kilchberg und Rüslikon wurden einige grosse Transaktionen beobachtet, welche Landwerte von gegen CHF 4-6'000/m² Bauland aufwiesen. Auch die Preise für Eigentumswohnungen sind in diesen beiden Gemeinden bereits auf Höchstwerte von CHF 15-17'000/m², ja in Einzelfällen bei Toplagen sogar über CHF 20'000/m² gestiegen.

Unglaubliche Preisentwicklungen haben auch Oberrieden und Horgen gemacht. Diese Gemeinden hatten lange Zeit Mühe, die CHF 2'000/m² Preisgrenze für Bauland zu durchbrechen. Inzwischen werden an guten Lagen bereits CHF 2'200 bis 3'000/m² bezahlt.

Eine sehr rege Bautätigkeit ist in Horgen, Wädenswil und Richterswil zu verzeichnen. Hier hat man noch am ehesten eine Chance, zu vergleichsweise günstigeren Konditionen Wohneigentum zu erwerben. Allerdings sind in diesen Gemeinden die Steuern etwas höher als in citynahen Gemeinden.

Tiefe Steuern, die Nähe zur City und die Seesicht sind die Gewinner

Auch eine Markterhebung vom IAZI bestätigt, dass die Preise in Kilchberg am höchsten und auch am stärksten angestiegen (42 % inner 5 Jahre) sind. Die benachbarte Gemeinde Rüslikon ist bereits 12 % günstiger und hatte „nur“ ein Wachstum von 31-35 % bei Eigentumswohnungen. Im Bezirkshauptort Horgen liegt das Preisniveau rund ein Drittel tiefer. Richterswil bildet mit rund 40 % tieferem Preisniveau das Ende der Preisskala, anschliessend gehen die Preise an der Platinküste wieder sehr stark nach oben. Dies ist sicher der grösste Unterschied zur Goldküste, hier sind die Landpreise günstiger, je weiter weg man sich von Zürich bewegt.

Zum Vergleich: Im Kanton Zürich beträgt der durchschnittliche Preisanstieg innerhalb von fünf Jahren nur rund 20 %. Die Preisunterschiede zwischen den verschiedenen Gemeinden lassen sich im Wesentlichen auf drei Einflussgrössen zurückführen: Die Entfernung zur Zürcher City, die Steuerbelastung und die Sicht auf den Zürichsee. Eine zentrumsnahe Wohnlage mit Seesicht und Ruhe ist die Ab-solution, für welche ein Käufer tief in die Tasche greift. Eine Untersuchung des statistischen Amtes des Kantons Zürich hat gezeigt, dass eine Verkürzung der Fahrzeit zum Zentrum der Stadt Zürich von elf auf zehn Minuten den Grundstückspreis um 3,8 % erhöht. Diese Zahl ist mit Vorsicht zu geniessen, zu viele andere Faktoren wie Aus-nützung, Steuersituation, Immissionen, Ausrichtung nach Süd-Westen u.ä. beeinflussen den Immobilienwert stärker.

Hohe Immobilienpreise bei tiefen Steuern

Die gleiche Studie vom statistischen Amt hat ergeben, dass um 10 % niedrigere Steuern den Baulandpreis um 2,5 % erhöhen. Weil attraktive Wohnlagen gute Steuerzahler anziehen, können sich diese Gemeinden tiefere Steuersätze leisten, was deren Attraktivität weiter erhöht. So überrascht es nicht, dass die vier steuergünstigsten Gemeinden im Bezirk, Rüschlikon, Thalwil, Oberrieden und Kilchberg, die höchsten Immobilienpreise aufweisen.

Seesicht als Preistreiber

Schliesslich hat die Seesicht erheblichen Einfluss auf das Preisniveau. Dabei gilt es für das linke Seeufer zu ergänzen, dass der Anblick des Zürichsees von der Silberküste wie auch der Platinküste einiges imposanter wirkt als vom rechten Zürichseeufer. Der See öffnet sich und wirkt für den Betrachter grösser wie auch breiter. Zudem ist der Anblick auf die am Abend gelb glänzende Goldküste sehr eindrücklich. Für uns ist der Wert von Seesicht nicht generell in Zahlen quantifizierbar. Sicher kann festgestellt werden, dass hohe Liebhaberpreise insbesondere für Liegenschaften an guten Lagen mit attraktiver Seesicht bezahlt werden.

Die Platinküste

In den Gemeinden Bäch, Freienbach, Wollerau, Pfäffikon sowie den Nachbargemeinden Altendorf und Feusisberg spielen die Preise schon seit einigen Jahren verrückt. Der Hauptgrund ist die sehr tiefe Steuersituation, sowohl für Private wie auch für Gesellschaften. In diesen Regionen beginnen die Preise für Wohnungen bei rund CHF 10'000/m² und steigen bei absoluten Liebhaberobjekten an besten TOP-Lagen auch schon mal gegen CHF 25'000/m². Gleiches gilt für Landpreise, wo auch schon mal gleich hohe Landpreise in Wollerau wie im teuren Kilchberg bezahlt werden.

Das Einfamilienhaus wird zum seltenen Gut

Eine Entwicklung, welche sich an beiden Seeufern feststellen lässt, sind die Preisschübe bei den freistehenden und einseitig angebauten Einfamilienhäusern. Ältere Einfamilienhäuser werden oftmals aufgrund der seit 1995 vorhandenen Verdichtungsmöglichkeiten abgerissen und mit Mehrfamilienhäusern (im Stockwerkeigentum) überbaut. Viele Gründe sprechen dafür, dass das Einfamilienhaus anlagentechnisch zum werthaltigsten Gut in der Zukunft

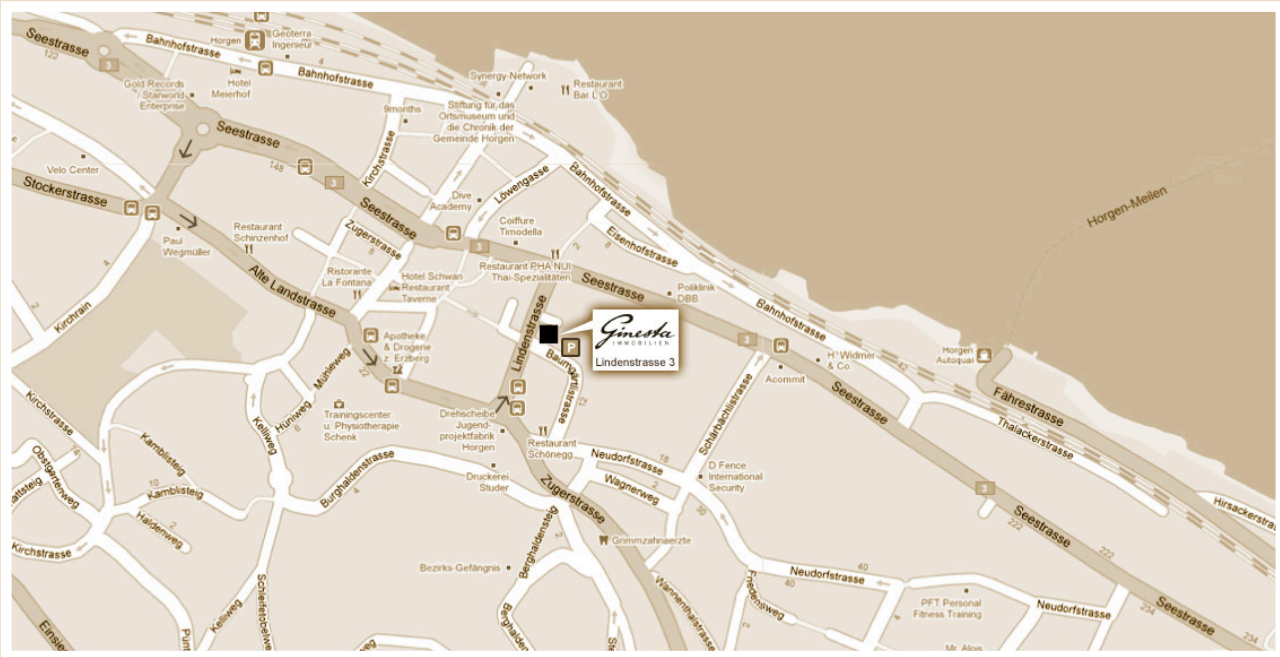
gehört. Es sollte mögliche Marktabschwünge relativ unbeschädigt überstehen dürfen. Der Eigentumswohnungsmarkt ist durch starke Neubauproduktion mehr im Gleichgewicht. Hier könnte die Entwicklung in Zukunft weniger dynamisch als bei Einfamilienhäusern aussehen, obschon die Demografieentwicklung eine zunehmende Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen voraussagt. Eine spürbar geringere Nachfrage verzeichnen im Moment ältere Reihemittelhäuser und Dach-Maisonettewohnungen. Diese sind etwas aus der Mode gekommen, stellen jedoch attraktive Kaufgelegenheiten für Käufer mit reduziertem Kaufbudget dar.

Quellen: Statistisches Amt, Migros Bank, IAZI, Transaktionsdaten von Ginesta Immobilien AG



Der Autor, Claude A. Ginesta, ist Eidg. dipl. Immobilienreuhänder und CEO bei Ginesta Immobilien AG. Er ist u. a. für die Bewertung, Beurteilung und Akquisition von Liegenschaften zuständig. Das Unternehmen wurde 1944 gegründet und ist auf den Verkauf von Immobilien im Wirtschaftsgebiet Zürich sowie in ausgewählten Bergregionen wie dem Engadin, Davos, Lenzerheide oder Arosa spezialisiert. Für Objekte mit überregionalem Charakter ist das Unternehmen schweizweit als Makler tätig.

Ginesta Immobilien AG eröffnet eine Geschäftsstelle in Horgen



Traditionsgemäss ist Ginesta Immobilien schon seit 1944 im ganzen Kanton Zürich und für Objekte mit überregionalem Charakter sogar Schweizweit tätig. Der Markt hat sich in den letzten Jahren verändert, es erscheint uns immer wichtiger, dass der Makler vor Ort ist, in der Nähe zu seinen Kunden. Durch die Abschaffung der Pauschalbesteuerung im Kanton Zürich wurden zudem Märkte wie Zug und Schwyz noch dynamischer. Die Eröffnung einer weiteren Geschäftsstelle in Horgen ist also ein logischer Schritt für ein Maklerunternehmen, das für sich in Anspruch nimmt, zu den führenden Maklern im Wirtschaftsraum Zürich zu gehören. Das sanfte Unternehmenswachstum der letzten Jahre auf insgesamt 17 MitarbeiterInnen macht es zudem möglich, dass wir von Anfang an mit versierten Fachleuten das bisherige Einzugsgebiet vor Ort kompetent betreuen können.

CEO Claude Ginesta ist vorerst mit einem Team von 3-4 Personen verantwortlich, die Verkaufs- und Vermietungsaktivitäten im Marktgebiet weiter zu erhöhen. Von Horgen aus können wir unsere Kunden an der Silber- und Platinküste, in Zug und andern Gebieten der Innerschweiz sowie Graubünden rascher erreichen.

Ab sofort empfangen wir Sie gerne zu einer unverbindlichen Kontaktaufnahme in unseren neuen Räumlichkeiten in Horgen.

Ginesta Immobilien AG
Lindenstrasse 3
8810 Horgen
Tel. 044 728 82 00
Fax 044 728 82 05
info@ginesta.ch
www.ginesta.ch