

Luxus wird billiger

IMMOBILIENKOMPASS 2016 In den Zürcher Seegemeinden geht der Trend zur Mitte: Höchstpreise für Luxuswohnungen stehen unter Druck, am unteren Rand des Angebots steigen die Preise noch. In den Agglomerationen Bern und Basel zeigt sich der Markt robust.

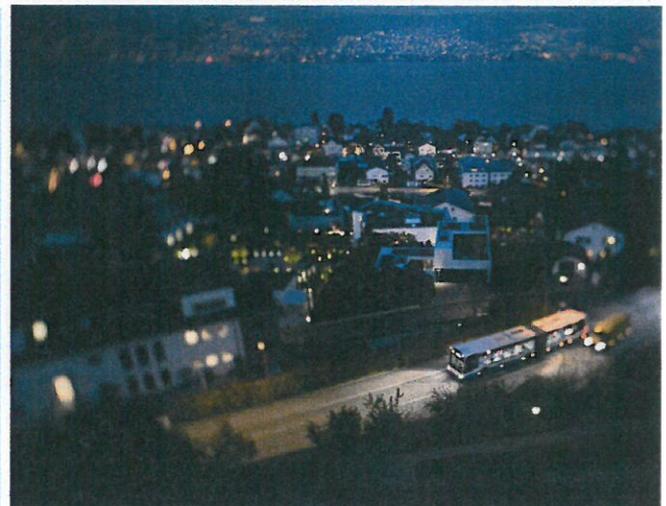
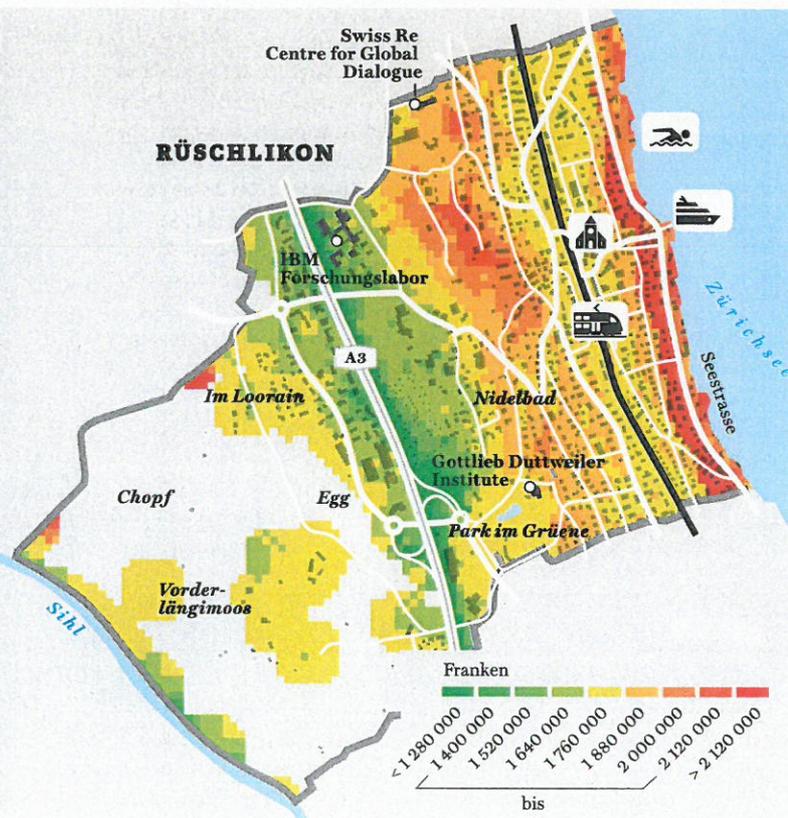
von HARRY BÜSSER, Text, und SOPHIE STIEGER, Fotos





KILCHBERG

Die Immobilienpreise in Kilchberg sind die höchsten aller Zürcher Seegemeinden. Sehr nahe an Zürich, aber der Steuersatz ist deutlich tiefer: Verheiratete mit zwei Kindern und einem Bruttoeinkommen von 200 000 Franken bezahlen rund 39 000 Franken Einkommenssteuern – etwa 6000 Franken weniger als in der Stadt. Die hohe Angebotsquote¹⁾ von 7,94 Prozent lässt künftig eher fallende Preise erwarten.



RÜSCHLIKON

Dank dem Zuzug von Glencore-Chef Ivan Glasenberg konnte Rüslikon den Steuersatz um sieben Prozentpunkte senken. Dieser ist jetzt mit Kilchberg vergleichbar. Die Zugfahrt nach Zürich dauert vier Minuten länger, aber die Immobilien sind etwas preiswerter als in Kilchberg. Die Angebotsquote¹⁾ liegt wie in Kilchberg bei 7,94 Prozent, sie deutet darauf hin, dass Käufer die Preise in den Verhandlungen drücken können.

D

Die Fahrt auf der Seestrasse entlang der Goldküste am Zürichsee ist auch eine Parade der Luxusautomarken: Bentley, Aston Martin, McLaren, Jaguar und Porsche, vor allem Porsches sind zu sehen. Kurz nach der Ortseinfahrt Meilen gleich vier hintereinander, alles sportliche 911er. Die Luxusautos zeugen davon, dass hier viel Geld zu Hause ist, die vielen Porsches aber auch von etwas wenig Fantasie.

Genauso wurde hier die letzten Jahre gebaut. An der Seestrasse entstanden

sehr viele Wohnungen mit den immer gleichen Ecken und Kanten, nichts Besonderes, aber grosse Grundrisse und sehr teuer. Für diese Neubauten wurden in den vergangenen zehn Jahren viele Altbauten abgerissen. «An der Seestrasse fanden sich vorher viele günstigere, teilweise auch schon 60 Jahre alte, kleinere Wohnungen», sagt Claudio Saputelli, Immobilienspezialist von der Grossbank UBS. Jetzt gibt es dort grosse, teure Wohnungen, die lange Zeit gut verkauft werden konnten. Die Käufer schienen sich wenig daran zu stören, dass die Wohnungen direkt an der Seestrasse liegen, wo täglich Tausende übermotorisierte Autos röhren.

Das hat sich inzwischen geändert. Paradebeispiel dafür ist Meilen, wo in den vergangenen zwölf Monaten über neun Prozent des gesamten Wohnungsbestandes zum Verkauf standen, wie die Angebotsquote der Immobilienspezialisten von Wüest Partner zeigt. Meilen weist damit die höchste Angebotsquote von ▶

Immobilienkompass 2016

Die Preise basieren auf einer Modell-Eigentumswohnung mit 4,5 Zimmern, 130 Quadratmeter Wohnfläche, Baujahr 2012. Zur Methodik lesen Sie auch «Das Modell», Seite 66.

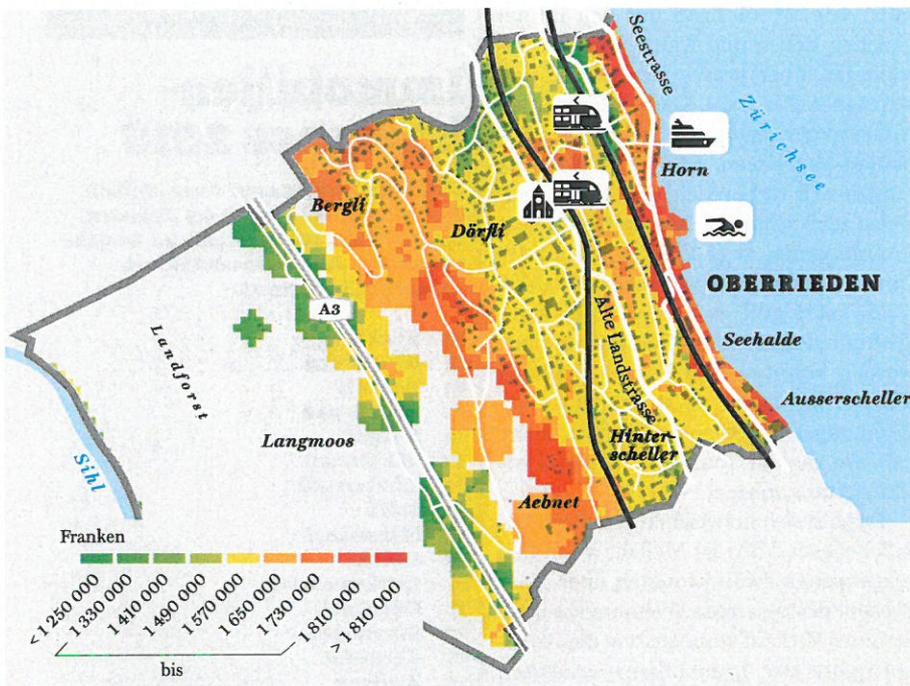
- 62 Kilchberg
- 62 Rüschlikon
- 63 Thalwil
- 64 Oberrieden
- 64 Horgen
- 65 Wädenswil
- 67 Richterswil
- 67 Stäfa
- 68 Männedorf
- 70 Meilen
- 71 Uetikon am See
- 71 Erlenbach
- 72 Herrliberg
- 73 Küsnacht
- 73 Zollikon
- 74 Basel
- 76 Bern



THALWIL

Die Immobilienpreise sind hier im Schnitt günstiger als in Rüschlikon. Das liegt unter anderem daran, dass Thalwil weniger erhöhte Lagen mit Seeblick zu bieten hat. Die Angebotsquote von nur 1,97 Prozent deutet darauf hin, dass die Preise stabil bleiben oder gar noch etwas steigen könnten. Bei Comparis sind derzeit 12 Angebote zu finden, zu Preisen von 0,78 Millionen (Altbauwohnung mit 3,5 Zimmern auf 95 m²) bis 2,67 Millionen Franken (6,5-Zimmer-Attika-Neubau mit 167 m²).

¹⁾ Angebotsquote: Anzahl der in einem Jahr zum Verkauf stehenden Wohnungen im Verhältnis zum gesamten Bestand.



OBERRIEDEN

Dank der Lage am «Knick» des Zürichsees bietet Oberrieden ein Traumpanorama auf den See. In den Handel kommt hier fast nichts, die meisten Immobilien gehen unter der Hand weg. Oberrieden hat mit 1,34 Prozent die tiefste Angebotsquote¹⁾ von allen Zürcher Seegemeinden. Das deutet auf weiter steigende Immobilienpreise hin. Verheiratete mit zwei Kindern und einem Bruttoeinkommen von 200 000 Franken müssen hier rund 1500 Franken mehr Einkommenssteuern bezahlen als in Kilchberg.

► allen Zürcher Seegemeinden aus. Zum Vergleich: In Oberrieden auf der anderen Seeseite ist die Quote am tiefsten, bei 1,34 Prozent.

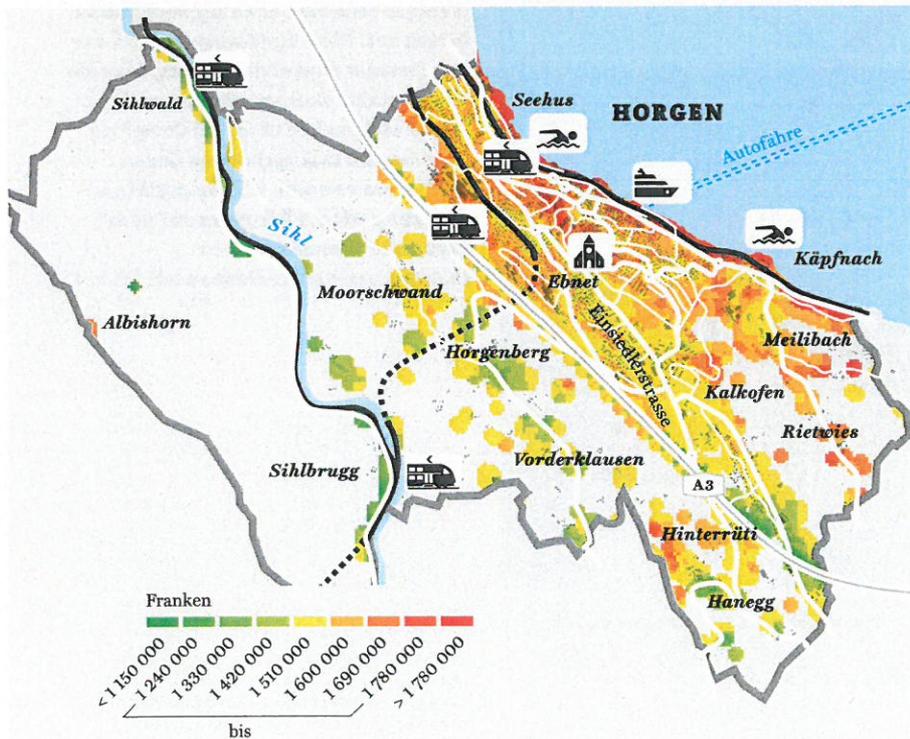
Bei Angebotsquoten von über acht Prozent sieht der Immobilienmakler Claude Ginesta den Markt ineffizient werden. «Es läuft dann darauf hinaus, dass der Verkäufer den Zuschlag erhält, der seine Preise am meisten senkt», erklärt er. Während die Seegemeinden Kilchberg, Rüslikon und Männedorf nahe bei den acht Prozent sind, ist Meilen derzeit die einzige, die darüber liegt.

Bei den vielen zum Verkauf stehenden Objekten in Meilen ist es kein Wunder, dass einige Einwohner es etwas trostlos finden, dass um ihre Wohnungen herum so viele Häuser leer stehen, was daran zu erkennen ist, dass deren Fensterrollläden den ganzen Tag unten bleiben.

Hohe Rabatte möglich

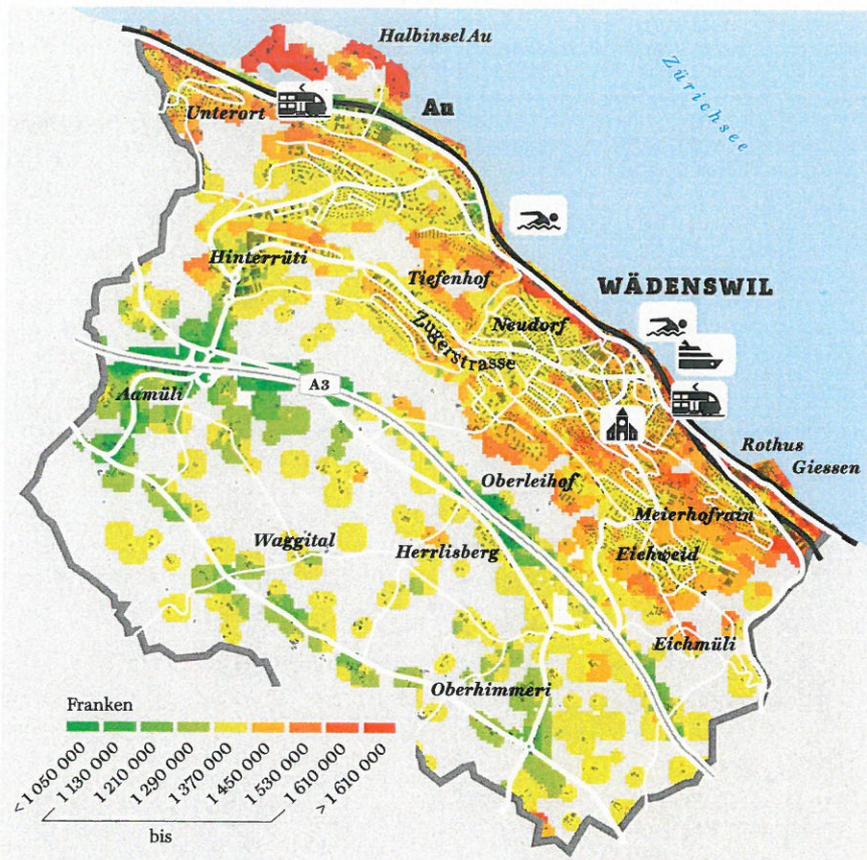
Die Preise sind bisher vor allem im Luxussegment gefallen. Bei den teuersten zehn Prozent der Immobilien sieht das so aus: «Auf dem Höhepunkt vor vier bis fünf Jahren mussten für solche Wohnungen 18 000 Franken und mehr pro Quadratmeter hingelächert werden», sagt Saputelli. Inzwischen seien diese ab 15 200 Franken zu haben. Das seien allerdings Angebotspreise, bei denen wahrscheinlich noch Verhandlungsspielraum bestehe, erklärt Saputelli. Bei einigen Grossüberbauungen wurden Eigentumswohnungen schon zehn bis zwanzig Prozent unter dem Angebotspreis verkauft.

Dass sich der Immobilienmarkt in den Zürcher Seegemeinden abgekühlt hat, hatte sogar Auswirkungen auf den ►



HORGEN

Gemäss einer Studie der ETH sind die Immobilienpreise in keiner Schweizer Gemeinde so stark gestiegen wie in Horgen. Seit dem ersten Quartal des Jahres 2007 haben sie sich um 76 Prozent verteuert. Die Experten der ETH wittern für Horgen die zweithöchste Blasen- gefahr im Eigentumswohnungsmarkt - nach Bülach. Die Angebotsquote¹⁾ von 5,8 Prozent bestätigt diese Sorge jedoch nicht ganz. Steuerlich ist Horgen mit Oberrieden vergleichbar.



**Moderate Preise
und eine
schnelle
Verbindung
nach Zürich:
Wädenswil ist
eine Reise wert.**

WÄDENSWIL

Obwohl Wädenswil bereits recht weit von Zürich entfernt ist, lässt sich die Grossstadt mit der S 25 innerhalb von 20 Minuten erreichen. Die Immobilienpreise sind im Vergleich zu Kilchberg und Oberrieden aber schon deutlich tiefer. Steuerlich ist Wädenswil indes deutlich weniger attraktiv. Etwa 4300 Franken mehr Steuern werden im Vergleich zu Kilchberg für Verheiratete mit zwei Kindern und einem Einkommen von 200 000 Franken fällig. Die Angebotsquote¹⁾ von 3,53 Prozent deutet auf einen robusten Immobilienmarkt hin. Hier finden sich derzeit 21 Wohnungen zum Verkauf.

¹⁾ Angebotsquote: Anzahl der in einem Jahr zum Verkauf stehenden Wohnungen im Verhältnis zum gesamten Bestand.

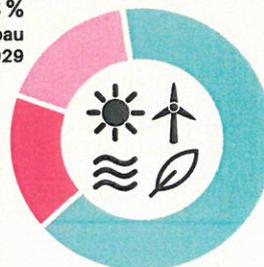
ANZEIGE

Es geht gut ohne Atomstrom

Die Schweiz befindet sich dank der Wasserkraft in einer komfortablen Ausgangslage. Über 55'000 erneuerbare Energieprojekte stehen bereit und warten auf Ihre Realisierung. Wir sind gut gerüstet für den geordneten Atomausstieg bis 2029.

18 %
Weiterer Ausbau
bis Ende 2029

16 %
Bereitstehende
Projekte zur
Produktion
erneuerbarer
Energien



66 %
Bestehende Kraftwerke
ohne AKW
(v.a. Wasserkraft)

am 27. November zum
geordneten Atomausstieg
bis 2029

geordneter-atomausstieg-ja.ch

Quellen: Schweizerische Elektrizitätsstatistik 2015, Bundesamt für Energie, KEV-Cockpit; Stiftung KEV 3. Quartal 2016; Geschäftsbericht Stiftung KEV 2015; 100% entsprechen 66 TWh. Effizienzpotenziale dienen der Stabilisierung des Verbrauchs

Allianz Atomausstieg, Postfach, CH-3001 Bern / Postkonto: 61-010596-9



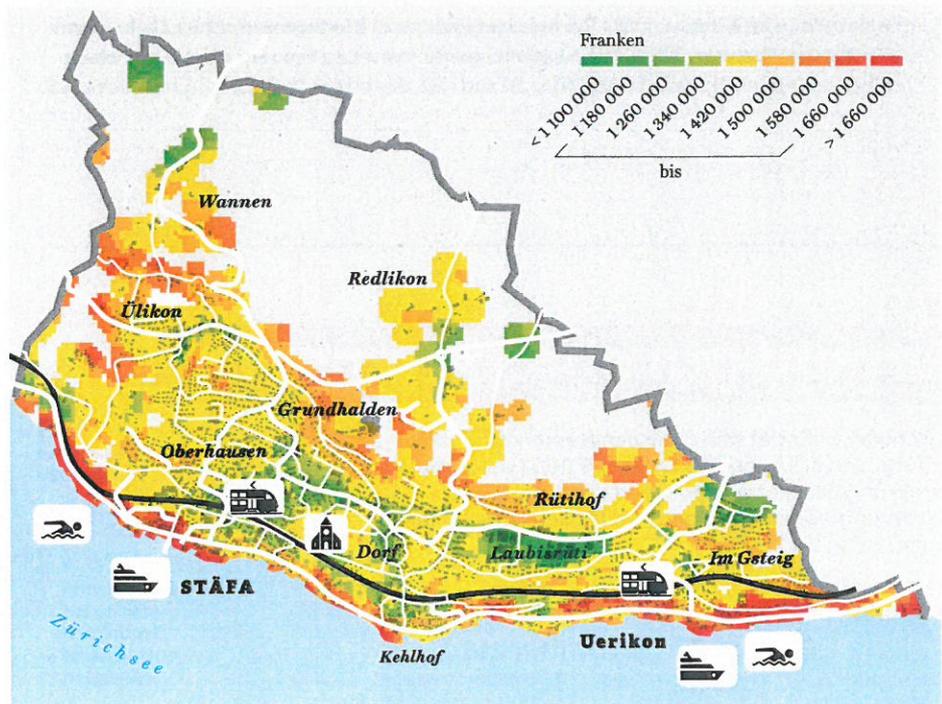
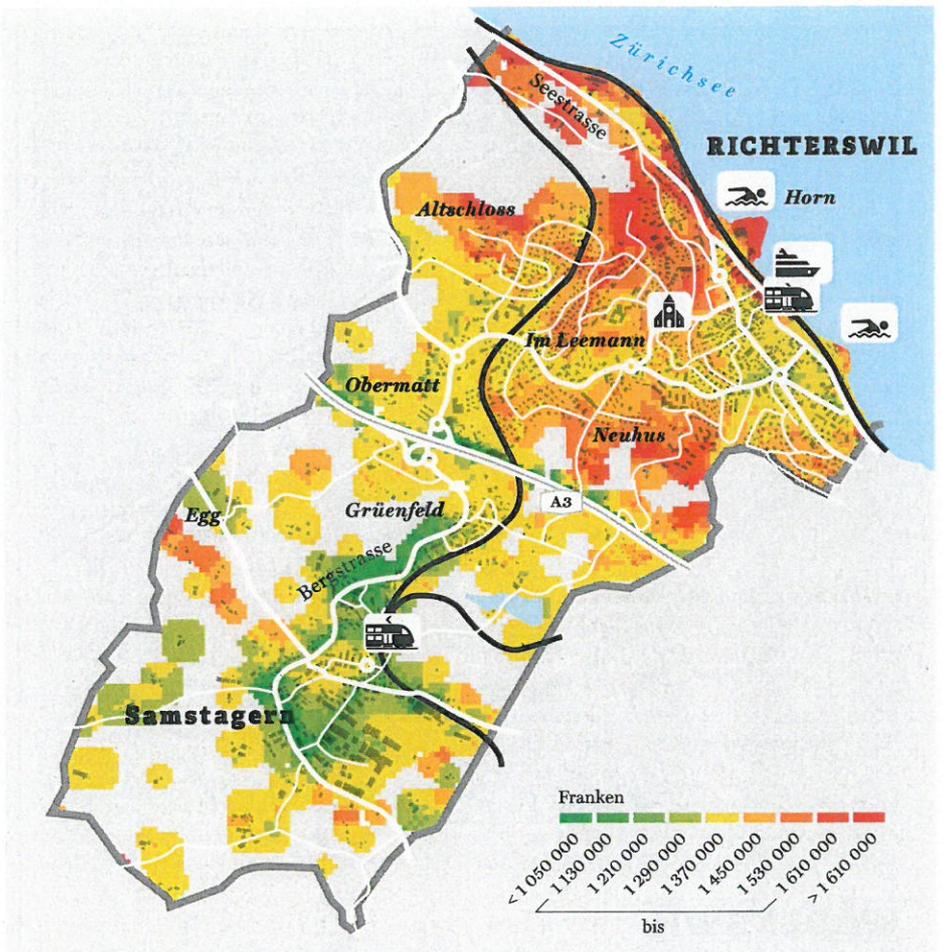
Das Modell

Mit dem Mikrolagen-Modell lassen sich die Preise für Wohneigentum erstaunlich genau schätzen.

Viele Faktoren bestimmen den Preis einer Eigentumswohnung. Entscheidend ist sicher, in welcher Gemeinde das Objekt liegt. Oder in grösseren Städten: in welchem Quartier. Doch es gibt auch innerhalb einer Gemeinde oder eben innerhalb eines einzelnen Stadtteils merkliche Preisunterschiede, die sich durch das unmittelbare Umfeld einer Immobilie erklären lassen. So ist etwa eine Wohnung mit Seesicht teurer; eine, die direkt hinter der Lärmschutzmauer der Autobahn liegt, günstiger.

Seesicht und Lärmemissionen sind denn auch zwei der über 20 Faktoren, die ins Mikrolagen-Modell einfließen, mit dem die Immobilienexperten der Wüest Partner AG die Preise für Wohneigentum kleinräumig prognostizieren können. Weitere Indikatoren sind etwa die Hangneigung, die Nähe zu öffentlichem Verkehr und Hauptstrassen.

Kleinräumiges Raster. Für die Visualisierung der Lagequalitäten wurde ein feinmaschiges Preisnetz erstellt, das die Schweiz in Siedlungsraster von 25 auf 25 Meter einteilt. Damit werden für das gesamte Land Immobilienpreis-Prognosen für über zehn Millionen Mikrolagen möglich. Um eine Vergleichbarkeit zu gewährleisten, wurden die jeweiligen Mikrolagen mit der immer gleichen Modelleigentumswohnung kalkuliert: Diese hat 4,5 Zimmer, 130 Quadratmeter Wohnfläche und wurde 2012 gebaut, was bedeutet, dass sowohl Zustand als auch Ausbaustandard sehr gut sind.



RICHTERSWIL

Mindestens eine halbe Stunde dauert die Zugfahrt vom Zürcher Hauptbahnhof nach Richterswil, der letzten Zürcher Seegemeinde an der Silberküste. Immobilienpreise und Steuern sind mit Wädenswil vergleichbar, die Angebotsquote¹⁾ ist mit 4,01 Prozent etwas höher. Hier entsteht die Überbauung Seven Pearls: über 30 Wohnungen zu Preisen zwischen 0,877 und über 2,2 Millionen Franken – nah am See und an der Bahnlinie, die direkt am See entlangbraust.

► Arbeitsmarkt in der Region. So beobachtete Bernhard Ecklin, Leiter des Regionalen Arbeitsvermittlungszentrums (RAV) Thalwil, im Jahr 2015 einen sukzessiven Anstieg bei den Stellensuchenden aus den Immobilienberufen. Allerdings habe er derzeit keine Hinweise mehr dafür, dass es mehr Stellensuchende aus den Immobilienberufen gebe.

Das kann auch daran liegen, dass die Immobilienpreise nur im obersten Segment gefallen sind. «Im mittleren Segment sind sie dagegen stabil geblieben

und im unteren noch etwas gestiegen», sagt Immobilienmakler Claude Ginesta.

Allerdings gibt es im unteren Segment nicht viele Angebote an der Goldküste. Beispiel dafür ist wieder Meilen: Derzeit sind dort auf der Internetplattform Comparis 46 Wohnungen im Angebot. Davon sind nur drei zu Preisen von unter einer Million Franken ausgeschrieben. Die günstigste ist eine 3,5-Zimmer-Wohnung auf 76 Quadratmetern mit Baujahr 1986 für 650 000 Franken. Scheint günstig, aber ein Anruf beim für den Verkauf zuständigen Makler Engel & Völkers fördert den Haken zutage: Es sei eine schöne Wohnung, mit Parkett und Gartenplatz in Obermeilen. Direkt anschliessend an den Gartenplatz fahre allerdings die Bahnlinie durch. Auf dieser Strecke fährt etwa alle zehn Minuten ein Zug.

Seesicht kostet 15 Prozent mehr

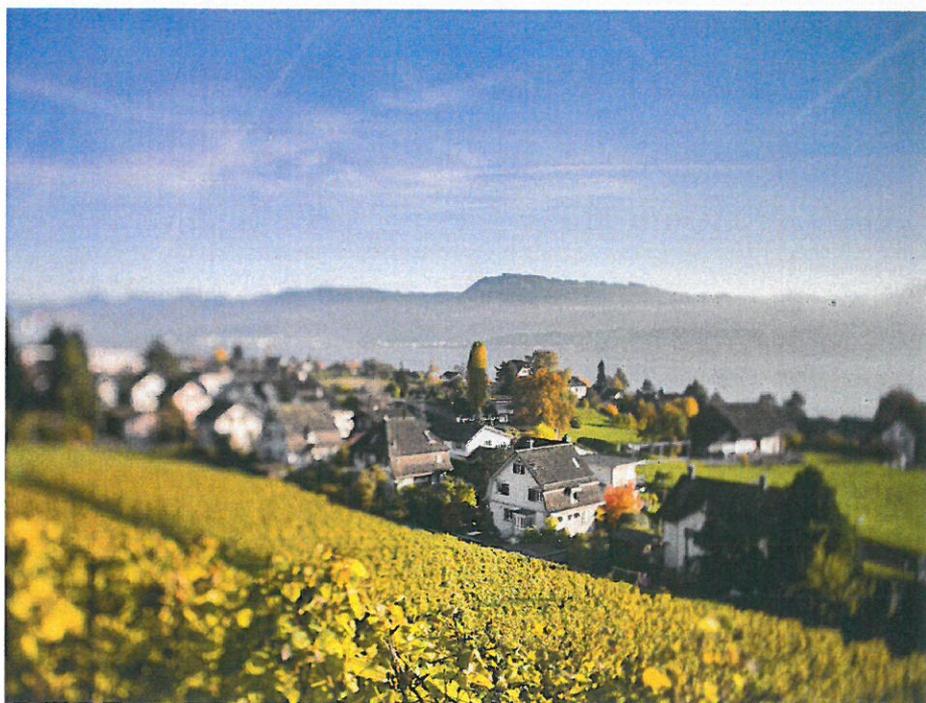
Gemäss den Immobilienexperten von Wüest Partner bewirkt, ab einem Schwellenwert von 50 Dezibel, jedes zusätzliche Dezibel an Lärm einen Preisabschlag von 0,4 Prozent. Sehr nahe an der Bahnlinie ist mit rund 60 Dezibel zu rechnen, was einen Preisabschlag von rund vier Prozent bewirken würde. Intensiver Verkehrslärm an der Seestrasse kann ►

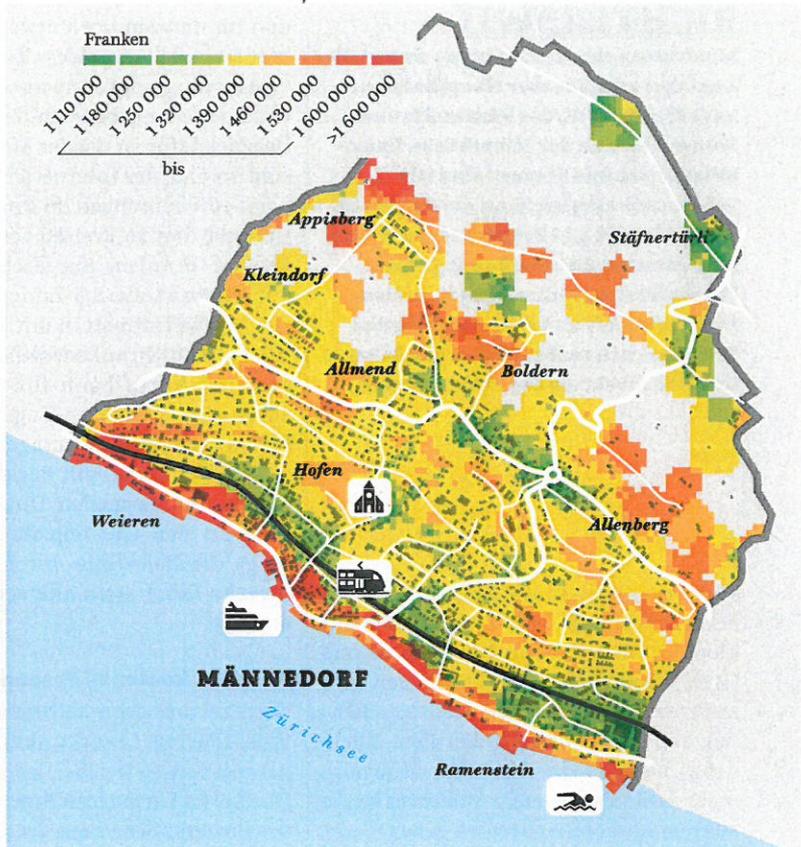
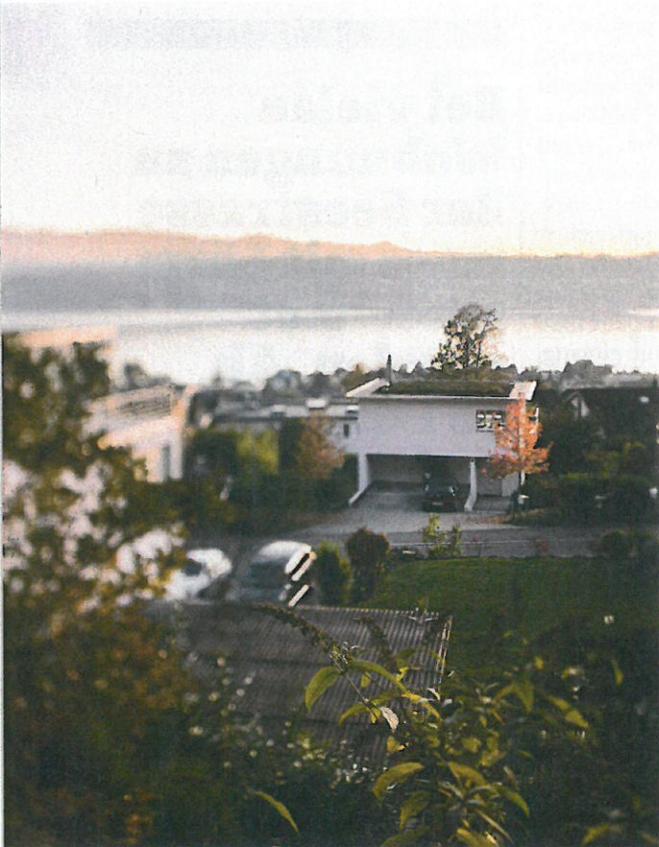
Bei vielen Wohnungen an der Seestrasse muss mit Lärm gerechnet werden. Ab 50 Dezibel bedeutet jedes zusätzliche Dezibel einen Preisabschlag von 0,4 Prozent.

STÄFA

Das Immobilienangebot ist hier sehr vielfältig und die Verhandlungsmacht der Käufer relativ gross, was sich aus der Angebotsquote¹⁾ von 6,73 Prozent schliessen lässt. Bei Comparis lassen sich derzeit 47 Wohnungen zum Verkauf finden. Ruhig gelegen, an erhöhter Lage mit Seesicht entsteht hier etwa die Überbauung Greenwater, wo noch Wohnungen für zwischen 1,57 (4,5 Zimmer mit 150 m²) und 2,15 Millionen Franken zum Verkauf stehen.

¹⁾ Angebotsquote: Anzahl der in einem Jahr zum Verkauf stehenden Wohnungen im Verhältnis zum gesamten Bestand.





MÄNNEDORF

Die Immobilienpreise sind hier mit jenen in Stäfa vergleichbar, die Verhandlungsmacht der Käufer ist aber noch etwas grösser, was sich aus der höheren Angebotsquote¹⁾ von 7,78 Prozent schliessen lässt. Derzeit entsteht in Männedorf etwa die Überbauung Aufdorf mit vier Wohnungen, wovon aber zwei schon verkauft sind. Frei sind noch zwei 4,5-Zimmer-Wohnungen, eine im Erd- und eine im ersten Obergeschoss, für 1,245 bzw. 1,185 Millionen Franken.

► sogar 80 Dezibel, hupende Autos 100 Dezibel Lautstärke verursachen.

Weitere Preisabschläge gibt es für die Wohnung, weil sie kaum Seesicht bietet. Das bewirkt gemäss Wüest Partner einen Preisabschlag von rund sechs Prozent. Weil sie zudem auch generell keine gute Aussicht bietet, sind dafür sogar 15 Prozent weniger hohe Verkaufspreise zu realisieren als für vergleichbare Wohnungen mit allgemein guter Aussicht inklusive Sicht auf den See.

Alles das bietet die derzeit teuerste ausgeschriebene Eigentumswohnung in Meilen, eine 5,5-Zimmer-Attika-Wohnung mit 208 Quadratmetern Wohnfläche, die im Jahr 2014 gebaut wurde. Ihr Highlight ist ein eigener Dachgarten mit 203 Quadratmetern Fläche und

einem Traumpanorama mit See- und Hügellandschaft. Die Wohnung ist für 3,057 Millionen Franken im Angebot. Das Problem bei dieser Preislage ist, dass sie nur noch für die wenigsten finanzierbar ist.

Kaum jemand kann sich das leisten

Die Experten der technologiebasierten Beratungsplattform Moneypark haben ausgerechnet, dass sich nur noch sechs Prozent der Schweizer Haushalte eine Immobilie zum Preis von über 1,31 Millionen Franken leisten können. Dafür müsste das jährliche Haushaltseinkommen bereits über 230 000 Franken liegen. Ab einem Immobilienpreis von über 1,5 Millionen Franken kommt hinzu, dass das Eigenkapital nicht mehr nur 20, son-

dern 40 Prozent des Kaufpreises betragen muss.

Für die Luxuswohnung in Meilen lässt sich ein erforderliches Eigenkapital von rund 1,2 Millionen Franken berechnen. Zudem dürfen die monatlichen Kosten für Unterhalt und Hypothek höchstens 30 Prozent des Einkommens ausmachen. Weil die Banken für die Tragbarkeit mit einem Hypothekarzinssatz von fünf Prozent rechnen, muss das Jahreseinkommen für die Finanzierung dieser Wohnung bei rund 400 000 Franken liegen. Fazit: Als Käufer für diese Wohnung kommen nur ganz wenige Haushalte überhaupt in Frage.

In den vergangenen Jahren ist in der Schweiz eine Schere zwischen Lohnniveau und Immobilienpreisen aufgegangen. «Während das Lohnniveau seit acht Jahren stagniert, sind die Immobilienpreise um 35 Prozent gestiegen», sagt Claudio Saputelli.

Die Luxusbleiben an der Goldküste können sich inzwischen nur noch die obersten Banker leisten. Thomas Gottstein, Chef der Schweizer Einheit der ►

► Credit Suisse, Iqbal Khan, Chef des Wealth Managements derselben Bank, und Tidjane Thiam, CEO der Credit Suisse, wohnen alle drei an der Goldküste, während viele andere weggezogen sind. Dazu gehört ein Banker, der nicht genannt werden will. Er ist nach Rafz ennet dem Rhein gezogen, wo er sich wohlfühlt und der Wohnquadratmeter nur halb so teuer sei wie in Meilen. Anders als im Pendlerzug von Meilen nach Zürich, der immer voll sei und wo Leute oft mangels Sitzplätzen die ganze Fahrt von 14 Minuten stehen müssten, seien die 34 Minuten im Zug von Rafz nach Zürich sehr angenehm, er könne sitzen und lesen.

Mehr als nach Rafz sind aber über den Pfannenstiel nach Uster oder Hombrechtikon ausgewichen. In Uster habe die Ausweichbewegung weg von der Goldküste gar einen zusätzlichen Immobilienboom ausgelöst, so Saputelli.

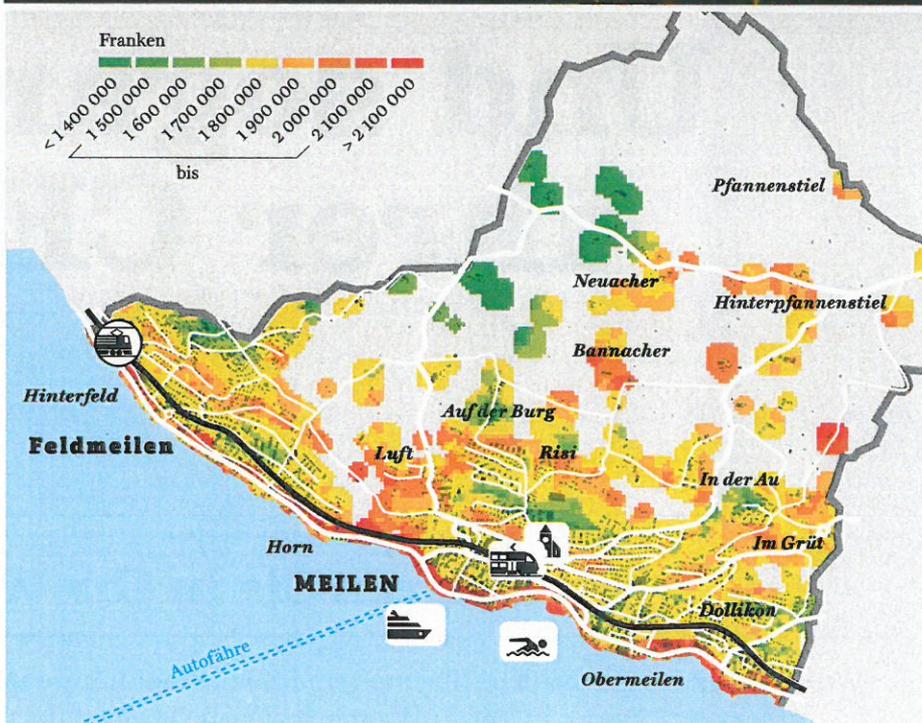
Ein Ausweichen auf die andere Seeseite lohnt sich preislich schon lange nicht mehr. Die Pfnüsel- ist zur Silberküste angestiegen. Dort sind die Preise inzwischen ähnlich hoch oder höher. In der Gemeinde Kilchberg sind sie an sehr guten Lagen mittlerweile die höchsten von allen Seegemeinden, wie Wüest Partner berechneten.

Bei Comparis finden sich in Kilchberg derzeit 21 Eigentumswohnungen zum Verkauf. Die günstigste ist eine 3,5-Zimmer-Neubauwohnung im Erdgeschoss mit 88 Quadratmetern für 1,45 Millionen Franken. Ein Blick auf die Karte verrät, dass sie direkt an der viel befahrenen Seestrasse liegt, was einen entsprechend hohen Lärmpegel bedeutet.

Traumpanorama dank Knick im See

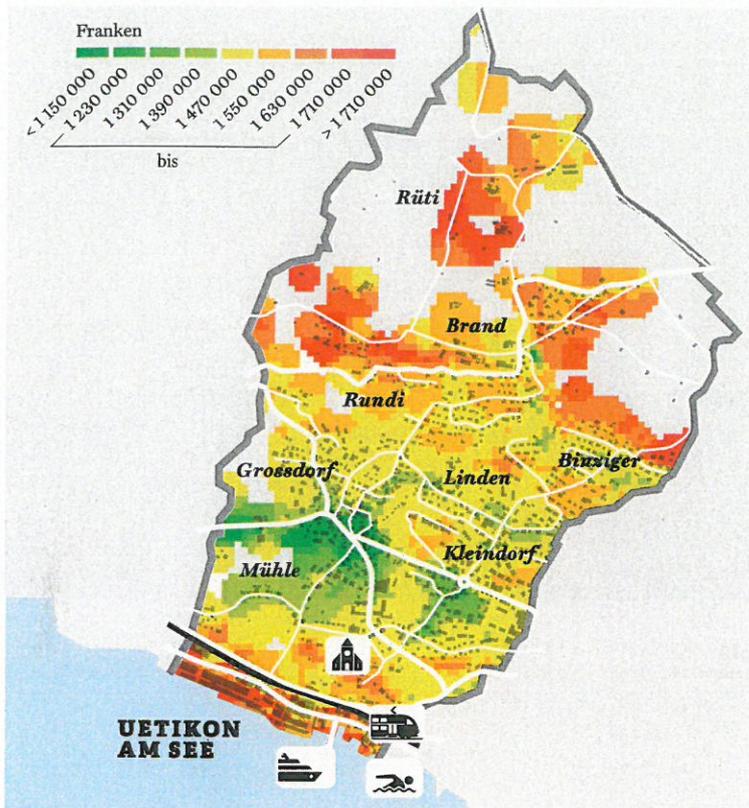
Teuer, aber auch sehr schön ist Oberrieden: Wegen des Knicks im See ist die Aussicht hier besonders gut. Allerdings kommen nur wenige Immobilien auf den Markt, unter anderem deshalb, weil vieles unter der Hand weggeht. Derzeit sind auf Comparis nur vier Angebote zu finden. Das günstigste liegt bei 1,39 Millionen Franken – eine 4,5-Zimmer-Maisonette mit eingeschränktem Seeblick auf 130 Quadratmetern Wohnfläche.

Wer am See bleiben und günstiger kaufen will, muss weiter weg von Zürich, nach Männedorf oder Richterswil. In Männedorf sind bei Comparis 17 Eigentumswohnungen zu finden. Immerhin vier davon sind für unter einer Million ►



MEILEN

Die hohe Angebotsquote¹⁾ von 9,52 Prozent deutet stark darauf hin, dass die Preise hier fallen dürften. In Meilen wurde in den vergangenen Jahren sehr viel gebaut, vor allem grosse, teure Eigentumswohnungen, die sich kaum jemand leisten kann und die deshalb sehr schwierig zu verkaufen sind. Steuerlich gehört der Ort zu den attraktivsten Zürcher Seegemeinden.

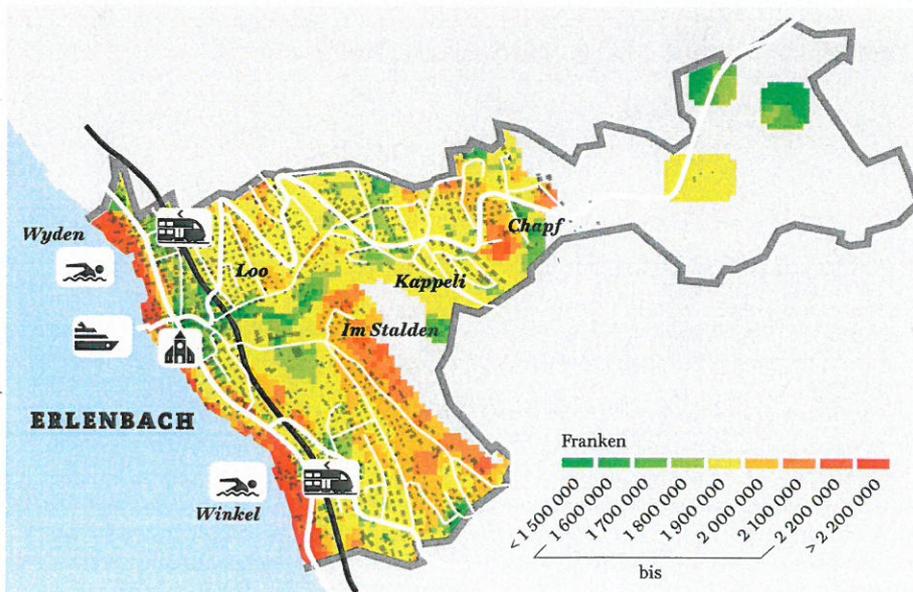


UETIKON AM SEE

Uetikon ist steuerlich eine der günstigsten Zürcher Seegemeinden, die Angebotsquote¹⁾ ist mit 3,54 Prozent nicht allzu hoch, und Zürich liegt schon recht nah. Hier entsteht die Überbauung Alpenblick weit oben am Hang mit Seeblick. Von den 18 Eigentumswohnungen sind 13 noch nicht verkauft. Sie kosten zwischen 1,46 (3,5 Zimmer mit 125 m² und 41 m² Terrasse) und 2,62 Millionen Franken (4,5-Zimmer-Attika mit 156 m² und 132 m² Terrasse). Bezugsfertig sollen sie im Dezember 2017 sein.

Die Pfnüsel- ist zur Silberküste aufgestiegen. Preislich ist sie inzwischen ähnlich teuer wie die Goldküste.

¹⁾ Angebotsquote: Anzahl der in einem Jahr zum Verkauf stehenden Wohnungen im Verhältnis zum gesamten Bestand.

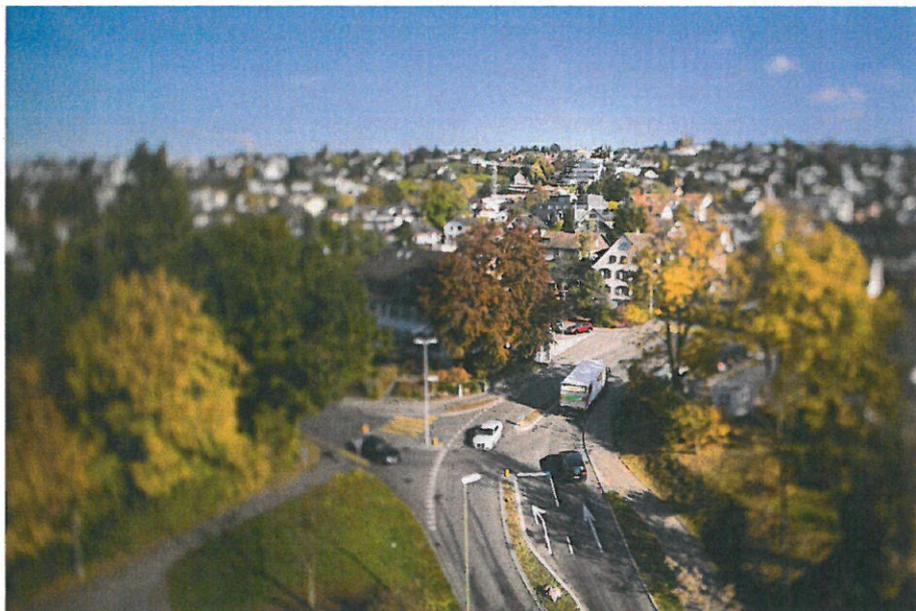


ERLENBACH

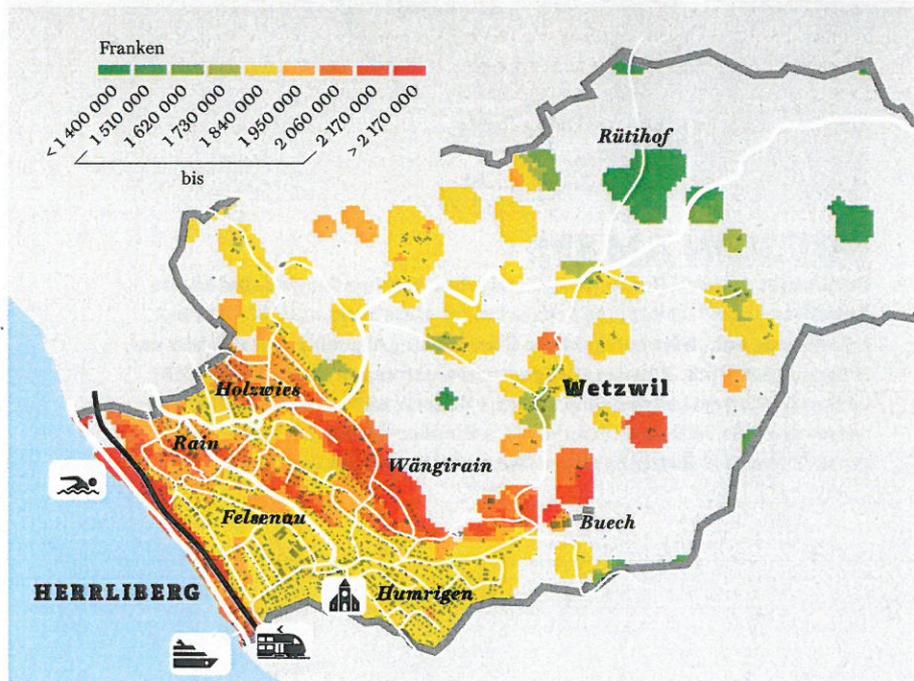
Hier ist derzeit kein einziges Angebot für unter einer Million Franken zu finden. Die Wohnungen sind deutlich teurer als in Uetikon am See, die Steuern leicht tiefer. Die Angebotsquote¹⁾ von 2,66 Prozent deutet darauf hin, dass die Preise hoch bleiben werden. Am oberen Teil der Lerchenbergstrasse hat die Immobilienfirma Allreal rund 40 ruhig gelegene Eigentumswohnungen und Doppel Einfamilienhäuser mit Seesicht erstellt. Vier stehen noch zum Verkauf, für Preise zwischen 1,8 Millionen (3,5 Zimmer mit 145 m²) und 2,8 Millionen Franken (5,5 Zimmer mit 194 m²).

HERRLIBERG

Wer in Herrliberg eine Wohnung kauft, erwirbt zugleich das Recht für den Zutritt zur Badeanlage Steinrad am Ortseingang; sie ist nur für Ansässige zugänglich. Die Immobilienpreise sind ähnlich hoch wie in Uetikon am See, aber die Verhandlungsmacht der Käufer ist grösser, worauf die Angebotsquote¹⁾ von 6,31 Prozent hindeutet. Hier ist sogar eine Wohnung für unter einer Million im Angebot: Für 860 000 Franken gibt es 5,5 Zimmer auf 113 Quadratmetern. Mit Baujahr 1974 sieht die Wohnung allerdings renovationsbedürftig aus.



Auf welcher Seite des Sees sich Expats niederlassen, hängt oft vom Platz in den internationalen Schulen ab.

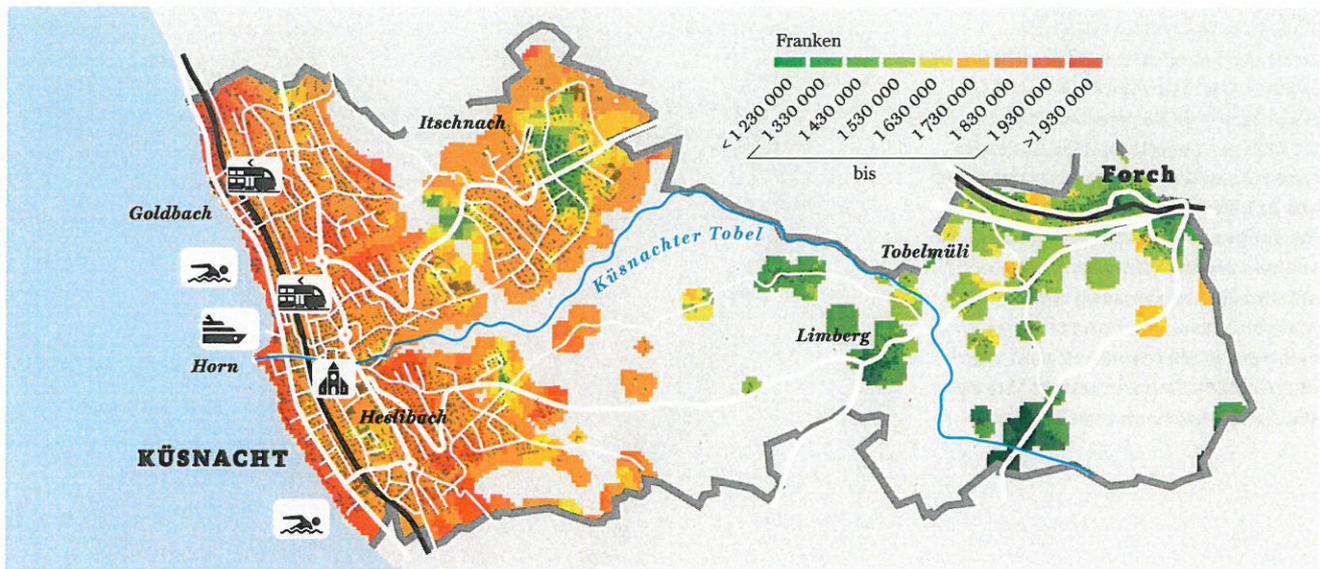


► Franken zu verkaufen. Die günstigste ist für 800 000 Franken zu haben: eine 3,5-Zimmer-Wohnung mit Baujahr 1993 und 110 Quadratmetern in der Nähe des Dorfkerns.

Ähnliches ist in Richterswil zu finden. Etwa die Ein-Zimmer-Loft mit 96 Quadratmetern und Baujahr 2007, die für 795 000 Franken zum Verkauf steht. Insgesamt sind in Richterswil 13 Wohnungen zu verkaufen, wovon fünf für weniger als eine Million Franken.

Nach wie vor wohnen sehr viel Expats in den Zürcher Seegemeinden. Für welchen Wohnort sie sich entscheiden, hängt nicht so sehr vom Preis und der Sonnenlage ab, sondern oft davon, wo ihre Sprösslinge einen Platz in einer internationalen Schule erhalten. «Oft wird zuerst nach der internationalen Schule gesucht, erst dann nach einer passenden Immobilie», sagt Ginesta. Dabei kommt entweder die Inter-Community School in Zumikon an der Goldküste oder die Zurich Interna-

¹⁾ Angebotsquote: Anzahl der in einem Jahr zum Verkauf stehenden Wohnungen im Verhältnis zum gesamten Bestand.



KÜSNACHT

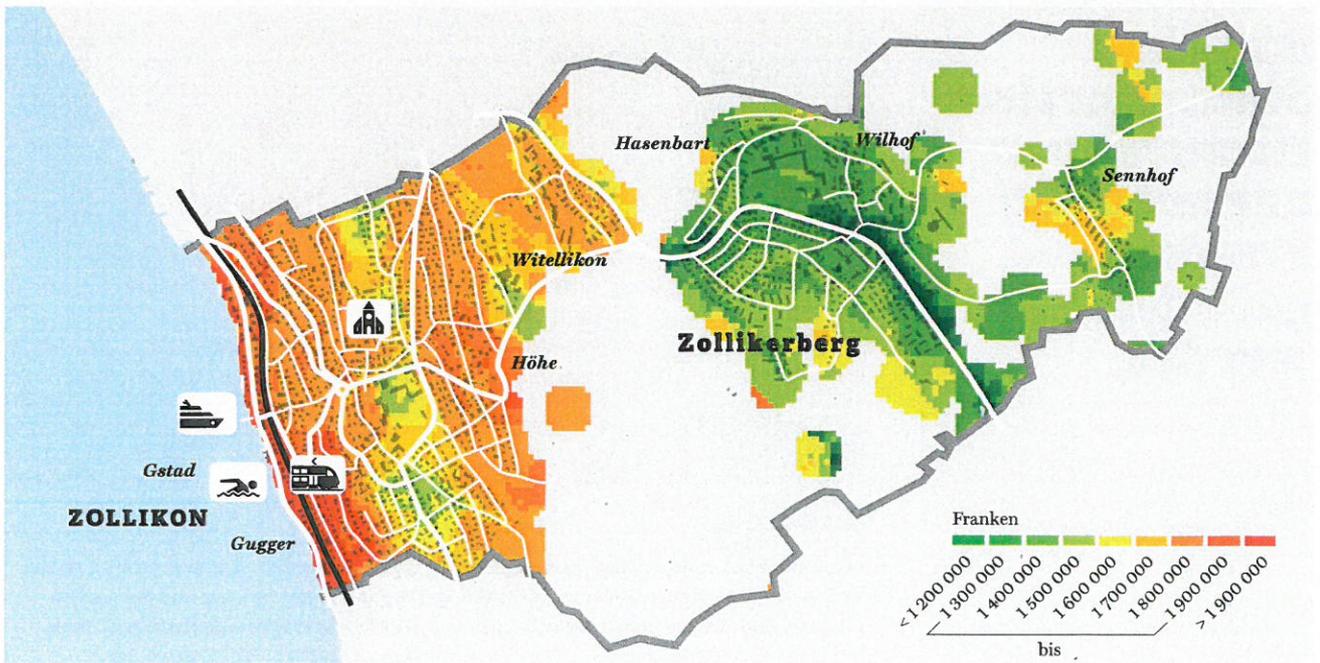
Die steuergünstigste von allen Zürcher Seegemeinden ist nicht die teuerste für Immobilien. Ab Preisen von 1,3 Millionen Franken kann hier eine anständige Altbauwohnung erworben werden. Für neuere, luxuriöse Wohnungen müssen Käufer mit mindestens 1,8 Millionen Franken rechnen. Die Angebotsquote¹⁾ von 3,21 Prozent deutet darauf hin, dass die Preise eher noch steigen könnten.

tional School, die in Kilchberg, Adliswil und Wädenswil präsent ist, in Frage.

Eigentumswohnungen werden derzeit in den Zürcher Seegemeinden nicht mehr so viele gebaut. Wenn, dann eher kleinere, die nicht viel mehr als eine Million Franken kosten dürfen. Dafür hat der Mietwohnungsbau etwas angezogen. Das hängt vor allem damit zusammen, dass Pensionskassen in den Immobilienmarkt drängen. Sie wollen nicht Wohnungen verkaufen, sondern vermieten und damit stabile Renditen erzielen.

ZOLLIKON

Die geringe Zahl an Verkaufsangeboten scheint in Zollikon ein Dauerproblem zu sein, wie die tiefe Angebotsquote¹⁾ von 2,06 Prozent zeigt. Derzeit sind nur sieben Angebote auf Comparis zu finden. Die Preise liegen zwischen 1,09 und über 3 Millionen Franken. Darunter eine Wohnung mit 2,5 Zimmern auf 75 m² für 1,39 Millionen. Sie bietet Seesicht, liegt aber direkt an der lauten Seestrasse.

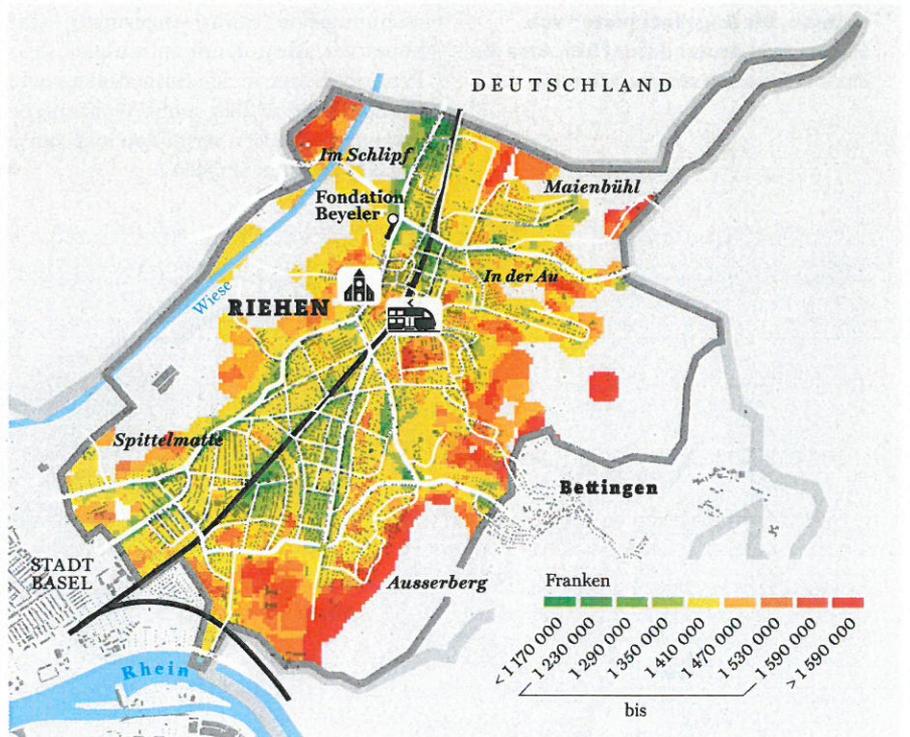


HIRZBRUNNEN

Es ist ein Quartier zwischen Ghetto und Hipster-Ort: Hirzbrunnen transformiert sich vom Büro- zum Wohnquartier. Im Jahr 1974 entstand hier das erste Grossraumbüro der Schweiz mit rund 200 Arbeitsplätzen der Ciba-Geigy. Vergangenes Jahr lancierten die Jungsozialisten den Vorschlag, ein Hochhaus mit 600 Wohnungen und einem Tennisplatz auf dem Dach zu bauen. Die Chancen, dass es erstellt wird, sind allerdings gering. Derzeit stehen hier sehr wenige Wohnungen zum Verkauf.



Während der Quadratmeter in Riehen 8000 Franken kostet, muss im Stadtquartier Hirzbrunnen nur mit 7000 Franken gerechnet werden.



RIEHEN

In Riehen können noch Einfamilienhäuser gefunden werden. Ansonsten ist das auf dem Gebiet der Stadt Basel eher schwierig. Wegen der guten Lage und der tiefen Steuern sind Wohnungen hier sehr gesucht. Die Preise würden höchstens sinken, wenn die Pharmaindustrie einen wirtschaftlichen Einbruch erleben würde.