

BILANZ

Das Schweizer Wirtschaftsmagazin

23/2015

13.-26. November 2015

CHF 9.80 / Euro 9.80

www.bilanz.ch

IMMOBILIEN KOMPASS

2015

Die attraktivsten Lagen
Die besten Preise
Die neusten Trends



Homes
Das Schweizer
Immobilien-
magazin

Achterbahnen
Weltmarktführer
aus der Schweiz

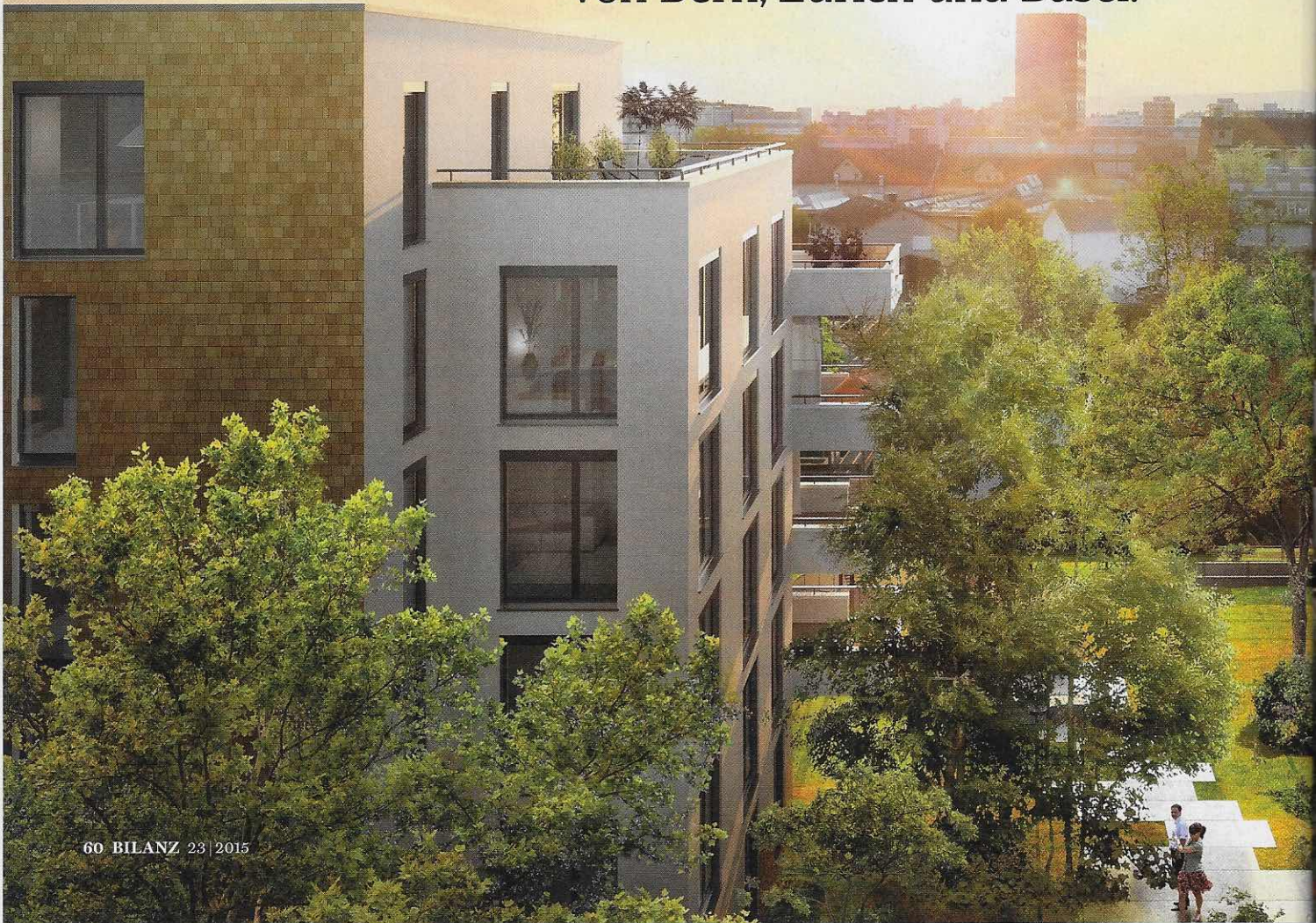
UBS
Vier Jahre Ermotti:
Seine Bilanz


Roche
Die schwierige Rolle
des Christoph Franz

TRENDS

Immobilien Kompass 2015

Grosse Eigentumswohnungen sind begehrt. BILANZ zeigt die attraktivsten Gemeinden in den Grossagglomerationen von Bern, Zürich und Basel.





Baulust: In den Grossregionen Zürich, Bern und Basel sind derzeit 3300 Eigentumswohnungen im Bau, zum Beispiel im «Cloud» in Baar.

von **HARRY BÜSSER** und **FLORENCE VUICHARD**

Die eigenen vier Wände - das ist mehr als nur ein Traum. Wohneigentum zu erwerben, ist trotz gestiegener Preise auch finanziell noch immer eine Überlegung wert: Die Hypothekarzinsen verharren auf einem Rekordtief, und die auf 1,25 Prozent herunterkorrigierte Mindestverzinsung der Pensionskassenvermögen macht die Finanzierung aus der zweiten Säule noch verlockender.

Die Frage ist nur, wo man am besten eine Eigentumswohnung erwirbt. Die Experten der Immobilienberatungsfirma Wüest & Partner haben für BILANZ deshalb die «Marktanspannung» in den Gemeinden gemessen, also das Verhältnis von Angebot und Nachfrage. Als Basis für die Berechnungen dienen die Verkaufsinserate sowie die online bei Homegate, Comparis und ImmoScout24 geschalteten Suchabos. Der Datensatz wurde von der Plattform Realmatch360 aufbereitet und umfasst total 13 000 Suchabos und rund 3500 Inserate für Eigentumswohnungen mit vier und mehr Zimmern in den Agglomerationen von Bern, Zürich und Basel.

Anhand der Suchabos kann man weiter auch die Zahlungsbereitschaft der Wohnungssucher ableiten, anhand der Inserate die tatsächlichen Preise. Gemeinden, in denen die Zahlungsbereitschaft höher ist als die Preise, erscheinen tendenziell attraktiv. Die Differenz kann aber auch ein Indiz sein für die unterschiedlichen Vorstellungen von Käufern und Verkäufern: Erstere wären bereit, für eine qualitativ hochstehende Wohnung an einer bestimmten Lage einen hohen Preis zu zahlen, doch die in den Inseraten angepriesenen Objekte entsprechen nicht ihren Wünschen.

Für die Regionen Bern, Zürich und Basel zeigen wir in den Karten auch die grössten Neubauprojekte für Eigentumswohnungen. Insgesamt sind derzeit in den drei Regionen rund 3300 Eigentumswohnungen im Bau. Das mag nach viel klingen, es ist aber deutlich weniger als noch vor einem Jahr. Das Minus beträgt in Bern rund 20 und in Zürich gar gut 30 Prozent. Nur im Raum Basel hat die Zahl der im Bau befindlichen Eigentumswohnungen um 10 Prozent zugenommen. Angesichts des steigenden Angebots ist es nicht verwunderlich, dass Wüest & Partner für 2016 in der Nordwestschweiz einen Preistrückgang von 1,5 Prozent prognostiziert. In Zürich und Bern hingegen sollen die Preise im kommenden Jahr um 0,6 respektive 0,2 Prozent steigen.

Der Datensatz: Als Basis des Immobilienkompasses 2015 dienen rund 13 000 Suchabos potenzieller Wohnungskäufer sowie 3500 Inserate.

Immobilienkompass
Bern ab Seite 62,
Zürich ab Seite 66 und
Basel ab Seite 70.



Münchenbuchsee In der Berner Vorortsgemeinde entsteht die Wohnüberbauung «Riedpark» mit 74 Eigentumswohnungen (siehe Projekt 2 auf Seite 64).

Bern

Ab in den Norden oder Süden

Das Angebot in Bern und den anliegenden Gemeinden ist knapp. Deshalb weichen potenzielle Käufer aus – nach Norden in Richtung Burgdorf oder nach Süden in Richtung Thun.

In der Stadt Bern herrscht Stillstand. Von den aktuell rund 55 Neubauprojekten mit Eigentumswohnungen, die im untersuchten Einzugsgebiet um die Bundesstadt geplant und gebaut werden, befinden sich nur gerade drei Stück auf städtischem Gemeindeboden. Und dabei handelt es sich eher um kleinere Projekte mit je sechs oder sieben Wohnungen. Der Angebotsmangel widerspiegelt sich auch bei den Inseraten: Auf eine ausgeschriebene Eigentumswohnung mit vier, fünf oder mehr Zimmern kommen vier bis fünf Abonnemente von potenziellen Käufern. Besonders angespannt ist die Lage für Eigentumswohnungen in der Preisklasse von 750 000 bis 1 250 000 Franken: Da liegt das Verhältnis von Inseraten zu Suchabos bei eins zu neun.

Die Lösung heisst deshalb: Ausweichen in die umliegenden Gemeinden – oder in solche, die etwas weiter weg liegen, aber mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen sind: Entlang den Haupt-

verkehrsachsen nordwärts in Richtung Solothurn oder südwärts durchs Gürbetal in Richtung Thun. «Entscheidend sind nicht die zurückgelegten Kilometer, sondern die Reisezeit in Minuten», betont Alex Bangerter, Chef der Von Graffenried AG Liegenschaftsvermittlungen.

In fast allen Gemeinden zwischen den Hotspots Bern und Burgdorf respektive Thun ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen höher als das Angebot. Kaum werden sie ausgeschrieben, sind die meisten schon weg. «Die Nachfrage und Absorption unserer Wohnungen ist hervorragend», sagt Donald Vogt, Geschäftsführer der Marti Generalunternehmung AG, die in Münsingen eine Siedlung mit total 91 und in Münchenbuchsee eine mit 74 Eigentumswohnungen baut.

Widerstand gegen Hochhäuser

Ebenfalls auf dieser Achse verkauft die Szakaly Marti Immobilien AG neue Wohnungen, wie Mitbesitzer Hans Ulrich Marti erklärt. «Hier gibt es noch Wachstumsmöglichkeiten, im Ballungsraum Bern selbst ist das Bauland rar.» Soeben wurde in Jegenstorf mit dem Aushub für weitere 14 Eigentumswohnungen begonnen. Nächstes Jahr will Szakaly Marti den Verkauf von 21 Wohnungen in Wichtrach in Angriff nehmen.

Die Gemeinden auf den beiden besagten Achsen sind in den letzten Jahren stark gewachsen und verfügen nicht nur über eine schnelle Anbindung per Strasse und vor allem per Schiene ans Stadtzentrum, sondern auch über Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen. Der Ausbau des Berner Tiefbahnhofs, der 2025 fertig gestellt werden soll, wird die Gemeinden um Bern noch attraktiver machen, denn dann sollten sie noch besser erreichbar sein. Doch die Ausweitung der Wohnzonen werde früher oder später an ihre Grenzen stossen, betont Marti. Seine Überzeugung: «Wir müssen endlich anfangen, in die Höhe zu bauen», sagt der Mitinhaber von Szakaly Marti. Doch so einfach ist das in dieser Region nicht. Sobald ein Entwurf vorliegt, hagelt es von allen Seiten Kritik. Zuletzt mussten das die Planer des 100-Meter-Turms in Ostermundigen erfahren. Jetzt hoffen sie, dass die Gemeindebevölkerung dem Projekt Ende November zustimmt.

Trotz steigender Attraktivität im Umland bleibt der Wunsch nach einer Wohnung im Zentrum gross. Das zeigt sich

Im Bau

Auswahl der grössten Neubauprojekte mit Eigentumswohnungen in der Grossregion Bern.



Münsingen In der Berner Gemeinde wird das grösste Neubauprojekt mit 91 Eigentumswohnungen umgesetzt (siehe Projekt 1 auf Seite 64).



Schliern Im Könizer Ortsteil Schliern werden drei Mehrfamilienhäuser mit 33 Eigentumswohnungen fertig gestellt (siehe Projekt 4 auf Seite 64).



Wohlen Die Siedlung «vis-à-vis» in der Berner Gemeinde offeriert 29 Eigentumswohnungen, verteilt auf fünf Mehrfamilienhäuser (siehe Projekt 5 auf Seite 64).

unter anderem daran, dass viele Käufer bereit sind, Wohneigentum im Baurecht zu übernehmen – und monatlich einen Baurechtszins an den eigentlichen Landbesitzer zu zahlen. Ein weiteres Indiz ist auch die grosse Differenz bei den Preisvorstellungen: Wohnungssucher, die eine Annonce schalten, sind bereit, deutlich mehr hinzublättern als das, was die Verkäufer in ihren Inseraten fordern. Die Zahlungsbereitschaft liegt im steuerünstigen Vorort Muri im Schnitt rund 23 Prozent über den inserierten Preisen, in der Stadt Bern um gut 43 Prozent und in Ostermundigen sogar um 53 Prozent.

Die Diskrepanz lässt sich auch damit begründen, dass die angebotenen Eigentumswohnungen schlicht und einfach nicht den Wünschen der Nachfrager entsprechen, wie Thomas Schmid von Wüest & Partner erklärt. Das heisst: Die Kaufobjekte sind entweder zu gross oder – was wohl häufiger vorkommt – zu klein, zu alt, zu neu, zu weit weg von Strasse und öffentlichem Verkehr – oder im Gegenteil: zu nah. «Der Immobilienmarkt Bern ist nicht ausgewogen», sagt Schmid. Hier überlappten sich zwei Probleme: «Das Angebot ist erstens knapp und zweitens oft das Falsche.»

Dasselbe Bild zeigt sich auch in den kleineren Zentren wie Thun, Biel oder Solothurn, wo die Käufer bereit wären, zwischen 20 und 30 Prozent mehr zu zahlen. Hingegen sind die Preise für Eigentumswohnungen aus Sicht der potenziellen Käufer in Steffisburg und Burgdorf schon zu hoch. Die Nachfrage nach grossen Wohnungen bleibt dennoch überdurchschnittlich. Auf ein Inserat kommen je knapp vier Suchabos.

Käufer setzen Preisobergrenzen

Das teuerste Pflaster im Grossraum Bern ist die Agglomerationsgemeinde Bolligen, wo der Quadratmeter bei Eigentumswohnungen im Schnitt 7873 Franken kostet. Fast gleich teuer ist der Solothurner Vorort Feldbrunnen-St. Niklaus (7841 Franken). In beiden Gemeinden werden noch immer mehr Suchabos als Wohnungsinserate geschaltet, doch wie in Steffisburg und Burgdorf sind die Wohnungssucher nicht bereit, jeden Preis zu zahlen. Limiten haben die Budgets der Käufer auch in Muri und sogar in der Stadt Bern selbst: Bei Inseraten für grosse Wohnungen für mehr als 2 250 000 Franken gibt es kein einziges passendes Suchabo.

Neubauprojekte mit Eigentumswohnungen

1 — Münsingen

Erlenauweg 16,
3110 Münsingen
6 Mehrfamilienhäuser mit
91 Wohnungen, Einstellhalle.
Fertigstellung: Sept. 2017

2 — Münchenbuchsee

Hohlenweg/Riedliweg,
3053 Münchenbuchsee
12 Mehrfamilien-,
Reiheneinfamilien- und
Doppelfamilienhäuser mit
74 Wohnungen, Einstellhalle.
Fertigstellung: 2016

3 — Kappelen

Dorfstrasse 73, 3273 Kappelen
7 Mehrfamilienhäuser mit
36 Wohnungen, Einstellhalle.
Fertigstellung: April 2017

4 — Schliern bei Köniz

Bachtelenrain 18,
3098 Schliern bei Köniz
3 Mehrfamilienhäuser mit
33 Wohnungen, Einstellhalle.
Fertigstellung: Nov. 2016

5 — Wohlen bei Bern

Hauptstrasse 36A,
3033 Wohlen bei Bern
5 Mehrfamilienhäuser mit
29 Wohnungen, Einstellhalle.
Baustart: Winter 2015

6 — Langendorf

Rütenenstrasse 2,
4513 Langendorf
3 Mehrfamilienhäuser mit
29 Wohnungen, Garten-
pavillon und Einstellhalle.
Fertigstellung: Mai 2018

* Stand Ende September 2015.

Quelle: Wüest & Partner und
Realmatch360

Kartengrundlage: Swisstopo
© BILANZ-Grafik

Lesebeispiel

Die Zahlungsbereitschaft und die Inseratepreise in der Tabelle basieren auf gegenwärtig geschalteten Suchabos von potenziellen Käufern auf Homegate, Comparis und ImmoScout24 und den tatsächlichen Angeboten. Doppelzählungen wurden systematisch ausgeschlossen.

Die Quadratmeterpreise auf der Karte sind Richtpreise für eine durchschnittliche Vierzimmerwohnung. Die teuerste Gemeinde ist Bolligen in der Berner Agglomeration mit einem Quadratmeterpreis von 7873 Franken. Viel günstiger ist der Quadratmeterpreis zum Beispiel in Gerlafingen (3817 Franken). Die aktuellen Angebotspreise in der Tabelle können davon abweichen – sie sind zum Beispiel höher,

wenn es sich um qualitativ höherwertige Wohnungen an bevorzugter Lage handelt.

Treffen in einer Gemeinde fünf oder mehr Suchabos auf ein Angebot, so ist die Marktanspannung hoch. Diese Ortschaften sind dunkelorange eingefärbt, wie Burgdorf oder Solothurn. Je dunkler das Blau einer Gemeinde ist, desto weniger Suchabos treffen auf ein Angebot, desto entspannter ist der Markt. In Schwarzenburg zum Beispiel gibt es auf eine ausgeschriebene Eigentumswohnung weniger als ein Suchabo. Gemeinden, in denen weniger als drei Eigentumswohnungen zum Verkauf ausgeschrieben sind, wurden in den Berechnungen nicht berücksichtigt und sind deshalb in der Karte grau eingefärbt.

Zahlungsbereitschaft und Inseratpreis

Angaben für Eigentumswohnungen mit vier Zimmern in Franken*

Gemeinde	Zahlungsbereitschaft (Median)	Inseratepreise (Median)	Differenz in %	Gemeinde	Zahlungsbereitschaft (Median)	Inseratepreise (Median)	Differenz in %
Aarberg	560 000	462 500	21	Lyss	560 000	550 000	2
Aefligen	601 500	725 000	-17	Mattstetten	750 000	580 000	29
Aegerten	750 000	650 000	15	Meikirch	1 078 125	1 078 125	0
Aeschi	798 250	420 000	90	Messen	622 500	450 000	38
Allmendingen	960 750	810 000	19	Moosseedorf	960 750	720 000	33
Bätterkinden	750 000	477 500	57	Mörigen	679 000	1 150 000	-41
Bellach	468 750	595 000	-21	Mühleberg	750 000	400 000	88
Bellmund	679 000	650 000	4	Münchenbuchsee	960 750	685 000	40
Belp	960 750	2 000 000	-52	Münsingen	699 750	977 500	-28
Bern	960 750	670 000	43	Muri	960 750	780 000	23
Bettlach	527 500	495 000	7	Neuenegg	653 000	592 000	10
Biberist	592 500	654 500	-9	Nidau	679 000	1 100 000	-38
Biel	679 000	532 500	28	Obergerlafingen	505 000	505 000	0
Bolligen	960 750	989 000	-3	Oberhofen	798 250	1 365 000	-42
Brugg	468 750	585 000	-20	Orpund	515 000	515 000	0
Bürnen	517 750	780 000	-34	Ostermundigen	960 750	630 000	53
Burgdorf	601 500	640 000	-6	Pieterlen	510 000	510 000	0
Derendingen	622 500	630 000	-1	Port	679 000	820 000	-17
Erlach	514 375	626 450	-18	Rechterswil	622 500	425 000	46
Erlenbach	658 875	310 000	113	Riedholz	656 250	751 000	-13
Evilard	858 500	610 000	41	Rüdtligen-Alchenflüh	601 500	425 000	42
Feldbrunnen-St. Niklaus	622 500	1 003 000	-38	Rüegsau	468 750	499 000	-6
Fraubrunnen	582 000	571 000	2	Rüschegg	468 750	340 000	38
Gampelen	537 875	790 000	-32	Safnern	395 000	395 000	0
Gelterfingen	678 000	645 000	5	Schüpfen	561 250	702 500	-20
Gerlafingen	609 500	390 000	56	Schwadernau	750 000	630 000	19
Grenchen	537 250	497 500	8	Schwarzenburg	527 500	684 000	-23
Grossaffoltern	468 750	540 000	-13	Seedorf	562 500	499 000	13
Hasle	468 750	565 000	-17	Selzach	580 000	580 000	0
Häutligen	699 750	925 000	-24	Sigriswil	798 250	990 000	-19
Heimberg	774 125	652 500	19	Solothurn	622 500	485 000	28
Hilterfingen	798 250	1 290 000	-38	Spiez	798 250	620 000	29
Hindelbank	490 000	490 000	0	Steffisburg	798 250	887 500	-10
Ins	468 750	655 000	-28	Stettlen	960 750	899 000	7
Ipsach	679 000	450 000	51	Studen	623 875	352 500	77
Ittigen	937 500	572 500	64	Sutz-Lattrigen	679 000	940 000	-28
Jegenstorf	776 625	707 500	10	Täuffelen	679 000	590 000	15
Kappelen	560 000	535 000	5	Thierachern	798 250	545 000	46
Kaufdorf	678 000	645 000	5	Thun	798 250	660 000	21
Kehrsatz	750 000	410 000	83	Toffen	699 750	610 000	15
Kiesen	432 250	1 100 000	-61	Twann-Füscherz	468 750	1 250 000	-63
Kirchberg	601 500	696 500	-14	Uetendorf	703 250	425 000	65
Kirchlindach	937 500	730 000	28	Urtenen-Schönbühl	750 000	635 000	18
Köniz	960 750	775 000	24	Utzenstorf	601 500	655 000	-8
Konolfingen	699 750	617 500	13	Wichtrach	631 125	677 500	-7
Koppigen	580 250	627 500	-8	Wohlen	960 750	548 500	75
Langendorf	637 500	637 500	0	Worb	843 750	732 500	15
Laupen	617 875	635 000	-3	Zollikofen	937 500	760 000	23
Lengnau	537 250	483 000	11	Zuchwil	515 750	557 000	-7
Lohn-Ammannsegg	622 500	520 000	20	Zuzwil	776 625	776 625	0
Lommiswil	622 500	595 000	5				
Luterbach	622 500	580 000	7				

Zürich

Marsch in die Provinz

Wer vom eigenen Haus in Zürich träumt, wird in vielen Quartieren kaum fündig. Bessere Chancen auf bezahlbaren Wohnraum haben Kaufwillige im Limmattal, im Oberland und in Airport-Nähe.

Nur gerade drei Wohnungen sind derzeit im Kreis eins in Zürich zum Verkauf ausgeschrieben. Gleichzeitig wollen dort über 300 potenzielle Käufer eine solche erwerben und haben deswegen ein Suchabo für die zentralste Lage der Stadt geschaltet. Auch in den Kreisen zwei, vier und sechs treffen nur wenige ausgeschrieben Eigentumswohnungen auf sehr viele Suchabos. Überraschend ist, dass auch im Kreis Cheib, wie der Kreis vier genannt wird, oft nach Eigentumswohnungen gesucht wird. Das beweisen 180 Suchabos, und die potenziellen Käufer wären auch bereit, ansehnliche Preise zu bezahlen. Allerdings ist derzeit dort nur eine einzige Wohnung ausgeschrieben: 2½ Zimmer für 1,3 Millionen Franken.

Sogar in den Stadtteilen mit den tiefsten Marktanspannungen, den Kreisen elf und zwölf, also Affoltern, Oerlikon und Schwamendingen, gibt es auf jedes Angebot mehr als drei Suchabos. In der Stadt

Uitikon Waldegg 76 Eigentumswohnungen entstehen im Projekt «Sunshine Scenery» in der Gemeinde im Zürcher Limmattal (siehe Projekt 4 auf Seite 68).



Visualisierungen: Nighthorse, PR

ist die Suche nach Wohneigentum generell schwierig, weil das Angebot knapp und – falls vorhanden – oft teurer ist als die Budgets potenzieller Käufer. Das trifft etwa häufig auf die Wohnungen im Kreis fünf zu. Und wenn sie nicht zu teuer sind, befinden sie sich an weniger gesuchten Lagen, wie Affoltern, das aber mittelfristig eine Aufwertung durch die Anbindung an das Zürcher Tramnetz erfahren wird.

Baar statt Zug oder Zürich

Ansonsten gilt es eher, die Suche in die Agglomeration auszudehnen. «Ein Tipp ist es, sich in Baar umzuschauen», sagt Thomas Schmid von Wüest & Partner. Die Gemeinde ist so steuergünstig wie Zug, aber die Preise sind deutlich tiefer. Während in Zug eine Vierzimmerwohnung über 1,6 Millionen Franken kostet, liegt der Preis in Baar rund 600 000 Franken tiefer. Das ist auch dem Umstand zu verdanken, dass in Baar relativ viel gebaut wurde und wird. Die Käufer könnten zudem künftig davon profitieren, dass die Anbindung an Zug, Zürich und Luzern durch den projektierten Gleisusbau zwischen Baar und Zug verbessert werden dürfte. Die Immobilienpreise in Baar könnten deshalb steigen.

Wer vorausschauend agieren will, könnte sich auch im Limmattal umschauen. Die Anbindung an Zürich wird durch die Limmattalbahn ab 2022 besser. Das gilt für die Stationen Killwangen, Dietikon, Urdorf und Schlieren. Letzteres ist preislich interessant und bereits gut an Zürich angebunden. Auch Wettswil am Albis ist eine Überlegung wert. «Der Steuersatz ist für den Kanton Zürich sehr tief, es gibt eine Driving Range und sogar einen Erstliga-Fussballclub», sagt Schmid. Zudem sind Autofahrer in weniger als 20 Minuten im Zentrum von Zürich – mit dem öffentlichen Verkehr ist es allerdings deutlich komplizierter und dauert rund doppelt so lange.

Weil die Preise moderat sind und der öffentliche Verkehr gut ausgebaut, lohnt sich auch die Suche im Zürcher Oberland, etwa in Uster, Wetzikon und Volketswil. Dasselbe gelte für Birmensdorf und Mettmenstetten im Säuliamt, ergänzt Schmid.

Wer die Nähe zum Zürichsee sucht, findet an beiden Uferseiten umso günstigere Wohnungen, je weiter sie von Zürich entfernt sind – ausser auf der linken See-seite, wo es ab Wollerau, ab der Kantons-

Im Bau

Auswahl der grössten Neubauprojekte mit Eigentumswohnungen in der Grossregion Zürich.



Baar In der Siedlung «Cloud» an der Grenze zu Zug werden bis Frühjahr 2016 99 Eigentumswohnungen gebaut (siehe Projekt 2 auf Seite 68).



Opfikon Am Rande von Zürich entsteht in zwei Gebäuden die Wohnsiedlung «Hamilton View» mit 109 Wohnungen (siehe Projekt 1 auf Seite 68).



Kloten In der Flughafengemeinde wird die Überbauung «Neubrunnenpark» hochgezogen. Sie umfasst 80 Eigentumswohnungen (siehe Projekt 3 auf Seite 68).

grenze zu Schwyz, aus Steuergründen wieder teurer wird.

Aus den Angebotspreisen lässt sich zudem herauslesen, dass es sich an der Goldküste lohnt, statt in Meilen in der nächsten Gemeinde, Uetikon am See, zu suchen. Eine Vierzimmerwohnung kostet dort im Mittel 1,19 Millionen Franken, während es in Meilen 1,85 Millionen sind. Hingegen ist Meilen besser an Zürich angeschlossen, die Hanglagen sind näher am Zentrum. «Die Hanglage in Meilen bietet drei grosse natürliche Terrassen, und von dort ist der Dorfkern in Gehdistanz, während in Uetikon die schönen Hanglagen weiter weg vom Zentrum sind», sagt Claude Ginesta von Ginesta Immobilien. Dass die Zahlungsbereitschaft in Meilen deutlich tiefer liegt als die Inseratepreise, deutet darauf hin, dass der Plafond jedoch erreicht ist.

Auch in anderen Zürichsee-Gemeinden sind teure Wohnungen schwieriger zu verkaufen. Das liegt auch daran, dass die Banken bei der Finanzierung die Hürden erhöht haben. Bei Kaufpreisen von über 1,5 Millionen verlangen sie nicht mehr 20, sondern 35 Prozent Eigenkapital für eine Hypothek. Zudem schätzten sie die Wohnung oft noch tiefer als auf den Kaufpreis, sodass Käufer letztlich 40 Prozent Eigenkapital bringen müssten, sagt Ginesta. In vielen Seegemeinden sind die Preise deswegen schon gesunken, auch in Meilen.

Nur für Aviatik-Freunde

Schnäppchen, also viel Wohnraum für wenig Geld, gibt es in der Agglomeration Zürich nicht mehr. Wo die Preise tief sind, gibt es meist einen Haken. Etwa in Höri, wo eine Vierzimmerwohnung 535 000 Franken kostet. Wer dort hinzieht, lernt innert kürzester Zeit, die Flugzeugtypen voneinander zu unterscheiden. Und zwar nicht nur optisch, sondern auch am Getöse, das so laut ist, dass Käufer nicht nur Aviatik-Freunde, sondern auch möglichst lärmunempfindlich sein sollten.

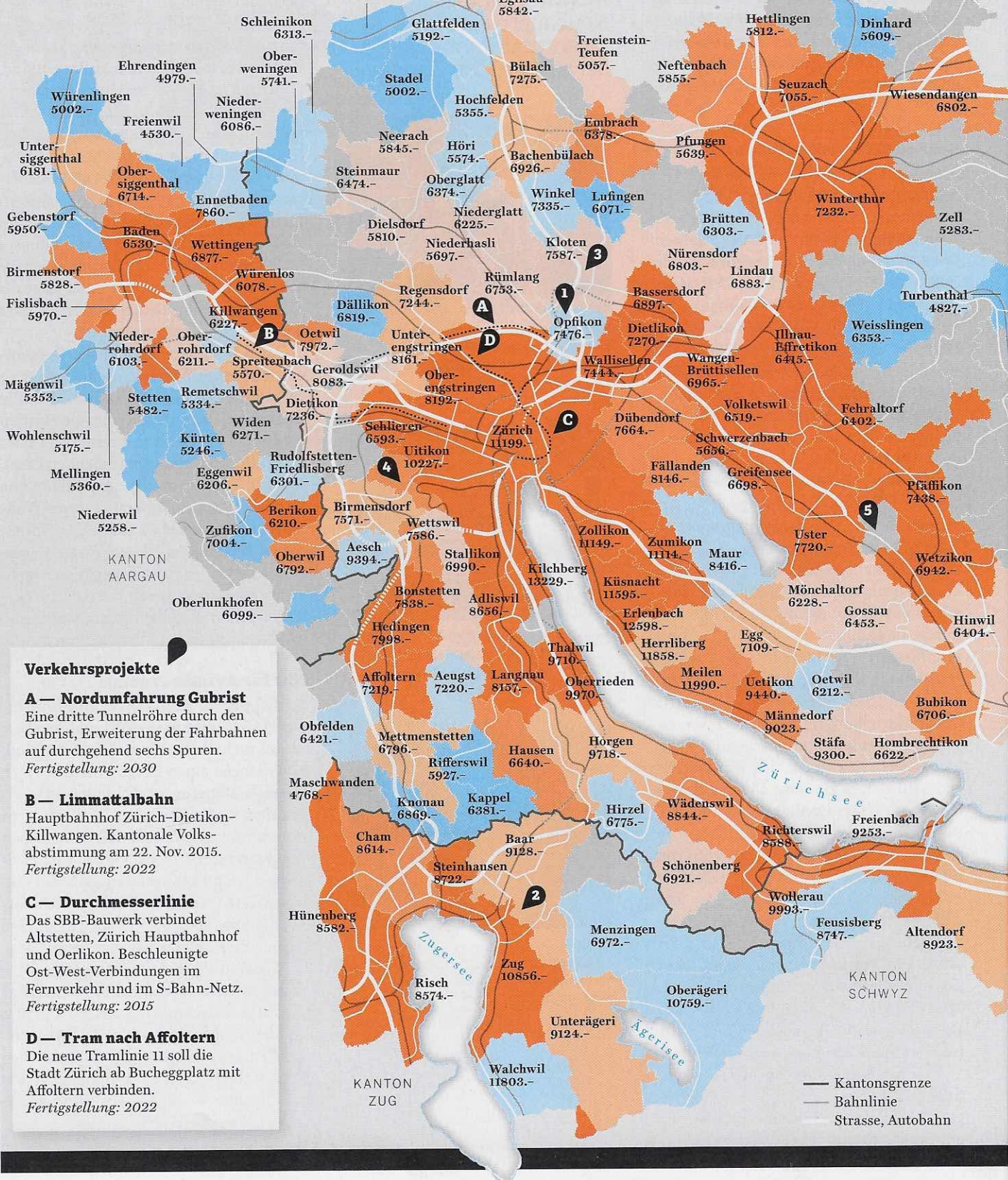
Wer nah am Flughafen wohnen will, findet in Winkel eine ruhigere Alternative. «Die Gemeinde liegt parallel zu den Landepisten», sagt Andrea Keller, Managing Partner von Engel & Völkers. Der Airport-Bus braucht nur 15 Minuten bis zum Flughafen, die Steuern sind tief, die Sicht bis zu den Berner Alpen gut. Eine Vierzimmerwohnung ist dort für weniger als 900 000 Franken zu kaufen.

Zürich

Durchschnittlicher Quadratmeterpreis in Franken (Median) für Eigentumswohnungen mit vier Zimmern*

Durchschnittliche Anzahl Suchabos auf 1 Inserat für Eigentumswohnungen mit 4 Zimmern und mehr

bis 0,9	1,0-1,9	2,0-2,9	3,0-3,9	4,0-4,9	5,0 und mehr
---------	---------	---------	---------	---------	--------------



Verkehrsprojekte

A — Nordumfahrung Gubrist

Eine dritte Tunnelröhre durch den Gubrist, Erweiterung der Fahrbahnen auf durchgehend sechs Spuren. Fertigstellung: 2030

B — Limmattalbahn

Hauptbahnhof Zürich-Dietikon-Killwangen. Kantonale Volksabstimmung am 22. Nov. 2015. Fertigstellung: 2022

C — Durchmesserlinie

Das SBB-Bauwerk verbindet Altstetten, Zürich Hauptbahnhof und Oerlikon. Beschleunigte Ost-West-Verbindungen im Fernverkehr und im S-Bahn-Netz. Fertigstellung: 2015

D — Tram nach Affoltern

Die neue Tramlinie 11 soll die Stadt Zürich ab Bucheggplatz mit Affoltern verbinden. Fertigstellung: 2022

— Kantonsgrenze
— Bahnlinie
— Strasse, Autobahn

Neubauprojekte mit Eigentumswohnungen

1 — Opfikon

Zunstrasse 12, 8152 Opfikon
5 Wohn- und Gewerbehäuser mit 109 Wohnungen (zum Teil auch zur Miete), Tiefgarage, Kinderspielplatz.
Fertigstellung: Okt. 2015

2 — Baar

Ibelweg, 6340 Baar
4 Wohn- und Gewerbehäuser mit 99 Wohnungen, Einstellhalle.
Fertigstellung: Dez. 2015

3 — Kloten

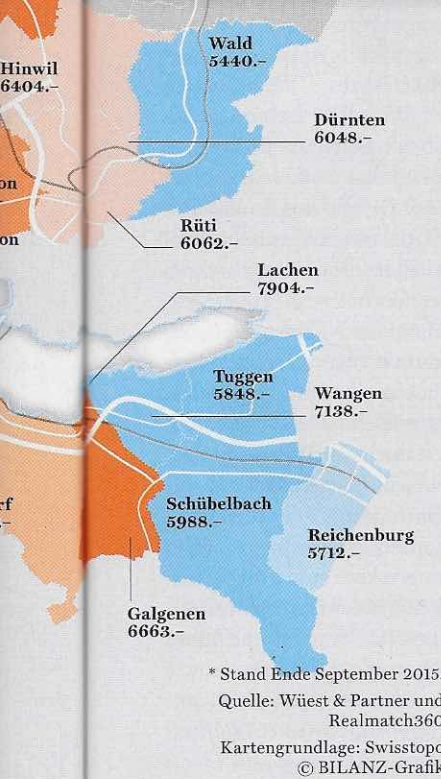
Neubrunnenstrasse, 8302 Kloten
9 Mehrfamilienhäuser mit 80 Wohnungen, 2 Einstellhallen, Kinderspielplatz.
Fertigstellung: März 2016

4 — Uitikon Waldegg

Schlierenstrasse, 8142 Uitikon Waldegg
11 Mehrfamilienhäuser mit 76 Wohnungen, 2 Tiefgaragen, Kinderspielplatz.
Fertigstellung: Sept. 2015

5 — Hinwil

Zürichstrasse, 8340 Hinwil
6 Mehrfamilienhäuser mit 75 Wohnungen, 1 Tiefgarage, Kinderspielplatz.
Fertigstellung: Sept. 2015



* Stand Ende September 2015.
Quelle: Wüest & Partner und Realmatch360
Kartengrundlage: Swisstopo
© BILANZ-Grafik

Zahlungsbereitschaft und Inseratpreis

Angaben für Eigentumswohnungen mit vier Zimmern in Franken*

Gemeinde	Zahlungsbereitschaft (Median)	Inseratpreise (Median)	Differenz in %	Gemeinde	Zahlungsbereitschaft (Median)	Inseratpreise (Median)	Differenz in %
Adliswil	1 253 125	855 000	47	Niederweningen	742 375	665 000	12
Aesch	1 101 000	1 040 000	6	Niederwil	820 500	685 000	20
Aeugst am Albis	844 750	860 000	-2	Nürensdorf	890 625	810 000	10
Affoltern am Albis	812 250	695 000	17	Oberägeri	1 299 250	2 295 000	-43
Altendorf	1 172 000	1 290 000	-9	Oberengstringen	1 101 000	775 000	42
Baar	1 172 000	1 060 000	11	Oberglatt	799 250	782 500	2
Bachenbülach	828 500	857 500	-3	Oberlunkhofen	750 000	835 000	-10
Baden	898 250	895 000	0	Oberrieden	1 273 750	2 240 000	-43
Bassersdorf	937 500	695 000	35	Oberrohrdorf	820 500	942 500	-13
Berikon	806 375	625 000	29	Obersiggenthal	898 250	780 000	15
Birmensdorf	1 101 000	1 132 500	-3	Oberweningen	828 500	790 000	5
Birmenstorf	750 000	1 105 000	-32	Oberwil-Lieli	820 500	910 000	-10
Bonstetten	845 750	895 000	-6	Obfelden	845 750	740 000	14
Brütten	845 000	845 000	0	Oetwil am See	859 000	794 000	8
Bubikon	929 500	807 000	15	Oetwil an der Limmat	1 101 000	1 107 500	-1
Bülach	828 500	915 000	-9	Opfikon	927 000	850 000	9
Cham	1 218 750	1 250 000	-3	Pfäffikon ZH	929 500	1 250 000	-26
Dällikon	843 750	870 000	-3	Pfungen	772 750	665 000	16
Dielsdorf	789 250	842 500	-6	Rafz	765 000	765 000	0
Dietikon	937 500	780 000	20	Regensdorf	937 500	820 000	14
Dietlikon	946 500	1 015 000	-7	Reichenburg	890 625	797 500	12
Dinhard	796 875	525 000	52	Remetschwil	820 500	560 000	47
Dübendorf	937 500	817 500	15	Richterswil	1 172 000	1 265 000	-7
Dürnten	929 500	695 000	34	Rifferswil	778 250	915 000	-15
Egg	1 406 250	870 000	62	Risch	1 125 000	875 000	29
Eglisau	828 500	805 000	3	Rudolfst.-Friedlisb.	820 500	740 000	11
Ehrendingen	777 250	770 000	1	Rümlang	796 875	1 090 000	-27
Enbrach	797 000	812 500	-2	Rüti	843 750	747 500	13
Ennetbaden	898 250	1 330 000	-32	Schleinikon	828 500	600 000	38
Erlenbach	1 433 000	2 612 500	-45	Schlieren	937 500	870 000	8
Fällanden	946 500	980 000	-3	Schönenberg	1 172 000	475 000	147
Fehraltorf	929 500	870 000	7	Schübelbach	890 625	835 000	7
Feusisberg	1 173 500	2 100 000	-44	Schwerzenbach	946 500	780 000	21
Fislisbach	898 250	920 000	-2	Seuzach	891 000	730 000	22
Freienbach	1 173 500	985 000	19	Spreitenbach	870 500	925 000	-6
Freienstein-Teufen	748 500	770 000	-3	Stadel	750 000	585 000	28
Freienwil	636 250	370 000	15	Stäfa	1 406 250	1 380 000	2
Galgenen	937 500	855 000	10	Stallikon	845 750	850 000	-1
Gebensdorf	898 250	1 090 000	-18	Steinhausen	1 255 750	1 195 000	5
Geroldswil	1 101 000	979 000	12	Steinmaur	828 500	828 500	0
Glattfelden	828 500	370 000	45	Stetten	808 750	660 000	23
Gossau	873 250	790 000	11	Thalwil	1 273 750	1 780 000	-28
Greifensee	929 500	855 000	9	Tuggen	937 500	739 500	27
Hausen am Albis	845 750	900 000	-6	Turbenthal	797 000	577 500	38
Hedingen	845 750	650 000	30	Uetikon am See	1 387 750	1 190 000	17
Herrliberg	1 433 000	2 390 000	-40	Uitikon	1 101 000	1 410 000	-22
Hettlingen	875 000	640 000	37	Unterägeri	1 299 250	1 300 000	0
Hinwil	929 500	740 000	26	Unterengstringen	1 101 000	910 000	21
Hirzel	998 000	850 000	17	Untersiggenthal	898 250	550 000	63
Hochfelden	828 500	720 000	15	Uster	929 500	895 000	4
Hombrechtikon	1 406 250	627 000	124	Volketswil	937 500	830 000	13
Horgen	1 172 000	1 900 000	-38	Wädenswil	1 172 000	1 270 000	-8
Höri	698 875	535 000	31	Walchwil	1 299 250	1 870 000	-31
Hünenberg	1 299 250	1 000 000	30	Wald	750 000	602 000	25
Illnau-Effretikon	891 000	622 500	43	Wallisellen	937 500	950 000	-1
Kappel am Albis	778 250	880 000	-12	Wangen	1 031 250	732 500	41
Kilchberg	1 273 750	1 990 000	-36	Wangen-Brüttisellen	937 500	840 000	12
Killwangen	937 500	735 000	28	Weiach	828 500	487 500	70
Kloten	937 500	898 000	4	Weisslingen	703 250	775 000	-9
Knonau	750 000	862 500	-13	Wettingen	898 250	790 000	14
Künten	937 500	937 500	0	Wetzwil am Albis	845 750	1 075 000	-21
Küsnacht	1 433 000	2 260 000	-37	Wetzikon	929 500	995 000	-7
Lachen	1 172 750	1 320 000	-11	Widen	820 500	795 000	3
Langnau	1 273 750	1 320 000	-4	Wiesendangen	843 750	957 000	-12
Lindau	891 000	590 000	51	Wil	1 150 000	1 150 000	0
Lufingen	828 500	770 000	8	Winkel	828 500	846 000	-2
Mägenwil	750 000	790 000	-5	Winterthur	859 000	850 000	1
Männedorf	1 406 250	1 380 000	2	Wohlenschwil	717 375	749 000	-4
Maschwanden	690 000	690 000	0	Wollerau	1 173 500	1 580 000	-26
Maur	946 500	1 100 000	-14	Würenlingen	898 250	560 000	60
Meilen	1 433 000	1 850 000	-23	Würenlos	898 250	720 000	25
Mellingen	808 750	589 800	37	Zell	867 375	560 000	55
Menzingen	1 054 750	980 000	8	Zollikon	1 433 000	2 400 000	-40
Mettmenstetten	845 750	847 500	0	Zufikon	820 500	1 110 000	-26
Mönchaltorf	929 500	820 000	13	Zug	1 299 250	1 635 000	-21
Neerach	828 500	770 000	8	Zumikon	1 433 000	1 690 000	-15
Neftenbach	891 000	875 000	2	Zürich	1 548 750	1 550 000	0
Niederglatt	750 000	820 000	-9				
Niederhasli	799 250	695 000	15				
Niederrohrdorf	820 500	950 000	-14				



Binningen Mit der Überbauung «Im Holeegarten» wird aus dem Gewerbe- ein Wohngebiet mit 64 Eigentumswohnungen (siehe Projekt 1 auf Seite 72).

Basel

Auszug ins Rüebliland

Auch in und rund um Basel übertrifft die Nachfrage das Angebot klar. Kaufwillige richten ihren Blick deshalb vermehrt in die Ferne – etwa ins Fricktal im Aargau, wo es noch Schnäppchen gibt.

Riehen ist die Gemeinde mit der höchsten Lebensqualität der Schweiz. So lautete vor Jahren das Resultat einer Studie des Lausanner Universitätsinstituts für öffentliche Verwaltungen. Kritiker spöttelten damals, dass der Basler Vorort sein gutes Abschneiden vor allem der Nähe zu Deutschland und der damit verbundenen Möglichkeit, günstig einzukaufen, verdanke.

Das Shoppen jenseits der Grenze ist in der Zwischenzeit noch günstiger und Riehen noch immer eine begehrte Lage für Eigentumswohnungen. Auf jedes Verkaufsangebot einer Wohnung mit vier oder mehr Zimmern kommen drei bis vier Suchabos nach ebensolchen. Die Bauherren scheinen die Nachfrage bemerkt zu haben. «In Riehen wird derzeit viel gebaut, vor allem auch interessante Eigentumswohnungen», sagt Bruno Tschumi von der Gribi Vermarktung AG.

Die erhöhte Bautätigkeit dürfte auch damit zusammenhängen, dass in Riehen

Visualisierungen: Maars, Burchardt und Partner, PR (2)

die Eigentumswohnungen zu relativ hohen Preisen verkauft werden können: Die Gemeinde ist nach Bottmingen sogar die teuerste in der gesamten Agglomeration von Basel. Für eine Durchschnittswohnung muss gemäss den Immobilienspezialisten von Wüest & Partner mit Preisen von 8855 Franken pro Quadratmeter gerechnet werden.

Dafür bietet Riehen allerdings nicht nur Nähe zu Deutschland, sondern auch unmittelbaren Anschluss an die Stadt Basel, Kulturinstitutionen mit nationaler Ausstrahlung wie die Fondation Beyeler, attraktive Naherholungsgebiete – und für Familien ist besonders wichtig: Kindergärten und Schulen bis hin zum Gymnasium.

Demografischer Wandel

Im Zentrum entsteht derzeit die Neubausiedlung «Schützengasse» mit insgesamt 29 Eigentumswohnungen. Doch neben Neubauten werden in den nächsten Jahren wohl auch einige Altbauten frei zum Verkauf. Denn die Gemeinde hat eine Altersstruktur, wie sie die Schweiz in zwanzig Jahren haben wird, sprich: Sie ist überaltert. Der beste Beweis dafür ist der Bau von nicht weniger als drei Alters- und Pflegeheimen. Wenn die Senioren dereinst dorthin umziehen, könnte sich der Eigentumswohnungsmarkt entspannen. Allerdings dürfte dieser Zeitpunkt noch eine Weile entfernt liegen. Zumindest erwartet Wüest & Partner für den Kanton Basel-Stadt, zu dem Riehen gehört, weiter steigende Preise.

Im Westen von Basel bieten die beiden Baselbieter Gemeinden Binningen und Bottmingen erhöhte Lagen – und schöne Ausblicke über die Stadt. Allerdings sind die Preise hier auch hoch – jedenfalls deutlich höher als die Zahlungsbereitschaft der Käufer. Das deutet darauf hin, dass die Preisvorstellungen in beiden Gemeinden bereits etwas überhöht sind. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen bleibt aber hoch, der Markt ist sogar noch angespannter als in Riehen.

Blick über die Kantonsgrenze

Weil die Preise in der Stadt Basel selbst sowie in ihrer nächsten Agglomeration sehr hoch sind, müssen potenzielle Käufer mehr Flexibilität beweisen und ihren Suchkreis ausweiten. «In den vergangenen Jahren hat eine Suchbewegung in den Osten von Basel über Rheinfelden bis ►

Im Bau

Auswahl der grössten Neubauprojekte mit Eigentumswohnungen in der Nordwestschweiz.



Bottmingen Die Wohnüberbauung «Kütschlihof» wird dereinst 33 Eigentumswohnungen umfassen (siehe Projekt 2 auf Seite 72).



Frick Im Gänsacker in der Aargauer Gemeinde entstehen nebst vielen Mietwohnungen auch 26 Eigentumswohnungen (siehe Projekt 4 auf Seite 73).



Liestal Mit dem Grienmattpark im Baselbieter Hauptort werden 25 Eigentumswohnungen erstellt (siehe Projekt 5 auf Seite 72).

Executive School of Management,
Technology and Law (ES-HSG)



Universität St.Gallen



Das Advanced Management Program (AMP-HSG) der Universität St. Gallen

4 Modulwochen:
Unternehmensentwicklungs-
kompetenz, Sozial- und
Persönlichkeitskompetenz

Start: 30. Mai 2016
Ende: 28. Oktober 2017

„Dynamik bringt Chancen, erfordert jedoch von jedem einzelnen, dass er auch dafür gewappnet ist. Mit dem Advanced Management Program ist es mir gelungen, ein spannendes Paket an Themen und Impulsen zu finden, die ich im Berufs- und Lebensalltag eins zu eins anwenden kann. Ich konnte dadurch verschiedene Themen für mich weiterentwickeln, die mir einen direkten Nutzen bringen.“

Nils Planzer, CEO, Planzer AG, Dietikon,
www.planzer.ch

Gerne beraten wir Sie in einem persönlichen Gespräch!

Nadja Barthel M.A., Programmleiterin
Tel. 071-224 7501

E-Mail: unternehmerschule@unisg.ch

INFORMATIONSANLASS:

→ 25. November 2015

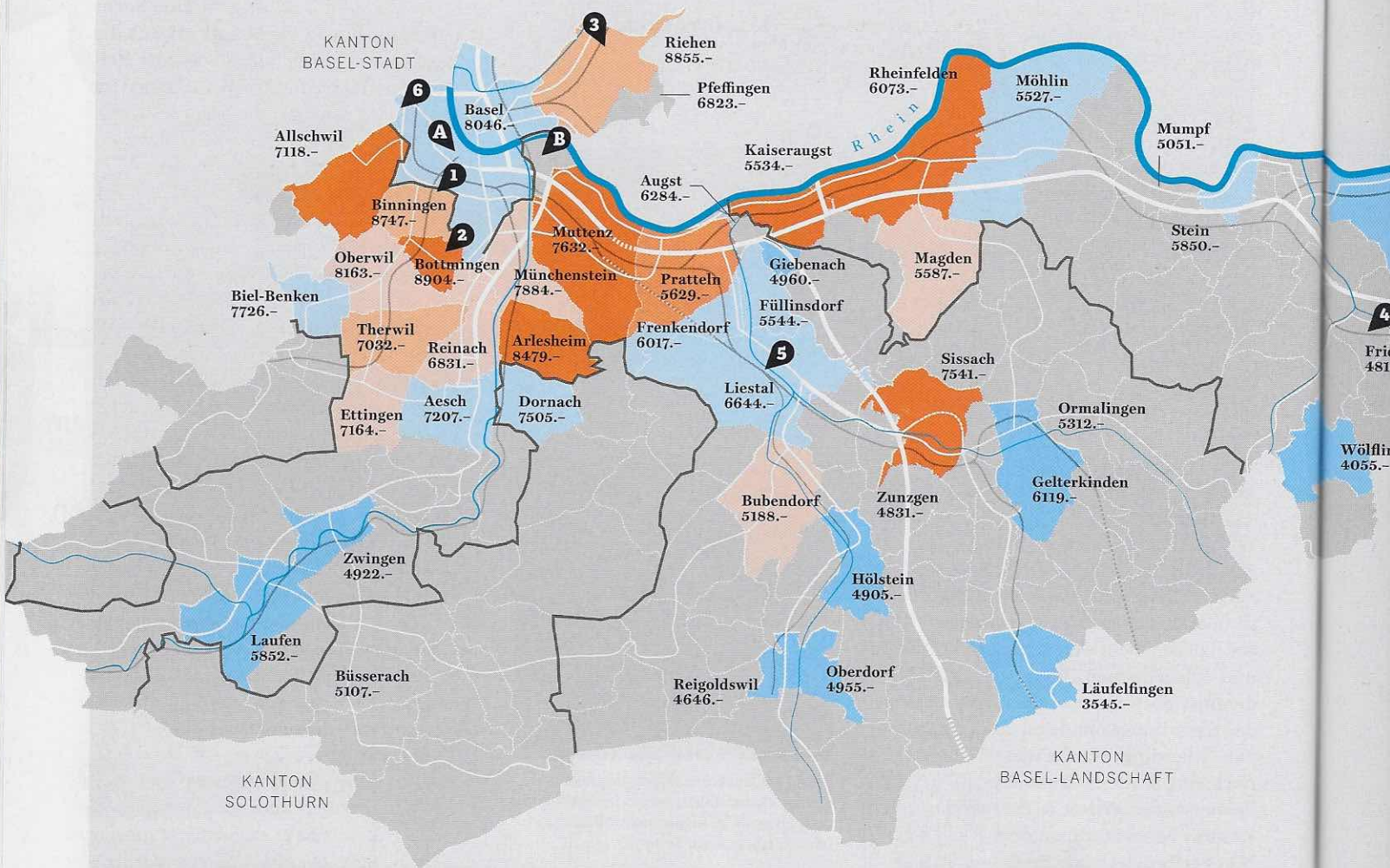
Club zum Rennweg,
Zürich, 18:00 Uhr

Anmeldung:
unternehmerschule@unisg.ch

www.unternehmerschule.unisg.ch

Basel

Durchschnittlicher Quadratmeterpreis in Franken (Median) für Eigentumswohnungen mit vier Zimmern*



Durchschnittliche Anzahl Suchabos auf 1 Inserat für Eigentumswohnungen mit 4 Zimmern und mehr

- bis 0,9
- 1,0-1,9
- 2,0-2,9
- 3,0-3,9
- 4,0-4,9
- 5,0 und mehr

- Kantonsgrenze
- Bahnlinie
- Strasse, Autobahn

Neubauprojekte mit Eigentumswohnungen

1 — Binningen

Dorenbachstrasse, 4102 Binningen
6 Mehrfamilienhäuser mit 64 Eigentumswohnungen, Einstellhalle und Kinderspielplatz.
Fertigstellung: April 2016

2 — Bottmingen

Baslerstrasse, 4103 Bottmingen
3 Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe und Autoeinstellhalle mit 33 Wohnungen.
Fertigstellung: März 2018

3 — Riehen

Schützengasse 22, 4125 Riehen
3 Mehrfamilienhäuser mit 30 Eigentumswohnungen und Einstellhalle, evtl. Kinderspielplatz.
Fertigstellung: Juli 2017

4 — Frick

Gänsacker, 5070 Frick
3 Mehrfamilienhäuser mit 26 Wohnungen, ohne Einstellhalle.
Baustart: Oktober 2015

5 — Liestal

Grienmatt, 4410 Liestal
Wohnanlage mit 25 Wohnungen, Tiefgarage.
Fertigstellung: August 2016

6 — Basel

Burgfelderstrasse 205, 4055 Basel
Wohn- und Geschäftshaus mit 24 Wohnungen.
Fertigstellung: Sept. 2017



Zahlungsbereitschaft und Inseratpreis

Angaben für Eigentumswohnungen mit vier Zimmern in Franken*

Gemeinde	Zahlungsbereitschaft (Median)	Inseratpreise (Median)	Differenz in %
Aesch	928 750	720 000	29
Allschwil	912 875	1 240 000	-26
Arlesheim	928 750	889 000	4
Augst	799 750	750 000	7
Basel	1 011 750	950 000	7
Biel-Benken	843 750	910 000	-7
Binningen	928 750	1 110 000	-16
Bottmingen	928 750	1 320 000	-30
Bubendorf	697 500	720 000	-3
Büsserach	711 500	440 000	62
Dornach	723 875	830 000	-13
Ettingen	928 750	1 031 500	-10
Frenkendorf	562 500	769 000	-27
Frick	671 750	815 000	-18
Füllinsdorf	630 000	1 247 500	-50
Gelterkinden	697 500	789 000	-12
Giebenach	609 500	695 000	-12
Hölstein	562 500	661 000	-15
Kaiseraugst	718 625	790 000	-9
Kaisten	609 500	505 000	21
Läufelfingen	468 750	301 500	55
Laufen	696 250	1 017 500	-32
Laufenburg	740 000	740 000	0
Liestal	697 500	1 130 000	-38
Magden	687 250	935 000	-27
Mettauertal	687 250	720 000	-5
Möhlin	656 250	845 000	-22
Mumpf	687 250	690 000	0
Münchenstein	937 500	970 000	-3
Muttenz	928 750	1 150 000	-19
Oberdorf	697 500	495 000	41
Oberwil	928 750	1 160 000	-20
Ormalingen	656 250	735 000	-11
Pfeffingen	933 125	1 195 000	-22
Pratteln	890 750	690 000	29
Reigoldswil	697 500	667 000	5
Reinach	928 750	685 000	36
Rheinfelden	687 250	809 500	-15
Riehen	1 011 750	1 020 000	-1
Sissach	656 250	957 500	-31
Stein	660 250	740 000	-11
Therwil	843 750	930 000	-9
Wölflinswil	687 250	462 500	49
Zunzgen	656 250	475 000	38
Zwingen	684 500	557 500	23

Verkehrsprojekte

A — Basel «Herzstück»

Der Begriff «Herzstück Regio-S-Bahn» steht für eine neue, bessere Verbindung zwischen den drei Bahnhöfen SBB, Badischer Bahnhof und später St. Johann.
Fertigstellung: 2030

B — Erweiterung Osttangente

Der Engpass auf der Osttangente Basel soll mit einer Tunnelverbindung zwischen Birsfelden und der Nordtangente (Rheintunnel) beseitigt werden.
Fertigstellung: Noch offen

* Stand Ende September 2015.

Quelle: Wüest & Partner und Realmatch360

Kartengrundlage: Swisstopo
© BILANZ-Grafik

► ins Fricktal stattgefunden», sagt Tschumi. In den Aargauer Gemeinden liessen sich noch Schnäppchen finden, ergänzt auch Thomas Schmid, Immobilienexperte bei Wüest & Partner.

Im Süden der Stadt geht eine Suchbewegung hinein ins Birstal, etwa in die Baselbieter Gemeinden Aesch oder Reinach. In Aesch zum Beispiel kommen im Schnitt auf eine ausgeschriebene Eigentumswohnung mit vier oder mehr Zimmern knapp zwei Suchabonnenten. Eine Suche dort kann sich lohnen. Wer Glück hat und den Zuschlag erhält, kann vielleicht ein Schnäppchen machen, denn die Verkaufspreise der Wohnungen in der Gemeinde sind deutlich tiefer als die Zahlungsbereitschaft in den Suchabos. Das deutet darauf hin, dass die Preise in Aesch noch steigen könnten. «Dort gibt es noch Objekte für einen Kauf», sagt jedenfalls Tschumi. Positiv zu vermerken ist, dass die Gemeinde gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen ist, in weniger als 20 Minuten ist die Stadt Basel erreichbar.

Auch in Reinach ist die Zahlungsbereitschaft deutlich höher als die Preise der ausgeschriebenen Wohnungen. Dort würde sich also ein Blick ebenfalls lohnen. Tennisfans könnten sich im Birstal zudem in Münchenstein auf die Suche machen, wo Roger Federer aufgewachsen ist. Dort sind derzeit 25 Wohnungen zum Verkauf ausgeschrieben, um die sich jeweils nur zwei bis drei Suchabonnenten balgen. Im Unterschied zu Aesch und Reinach sind aber Zahlungsbereitschaft und Angebotspreise in Münchenstein ausgeglichen, bei zwischen 900 000 und einer Million Franken.

Schnäppchen im nahen Ausland

Eventuell würde sich in Basel ausserdem ein Blick über die Grenzen nach Deutschland und Frankreich lohnen. Auch weil neue geplante Verkehrsprojekte die Anfahrt aus den Nachbarländern deutlich vereinfachen könnten. Vor allem aber gäbe es dort Eigentumswohnungen zum halben Preis.

Allerdings sind auch die Steuern deutlich höher. Zudem wird moniert, dass in Frankreich, zumindest im baselnahen Elsass, die Gesundheits- und die Altersversorgung in viel geringerem Ausmass ausgebaut sind. Und für Familien gilt, dass dann die Kinder nicht nur im benachbarten Ausland wohnen, sondern auch dort zur Schule gehen müssen. ■