

Das Schweizer Wirtschaftsmagazin

**BILANZ**

**Immobilienkompass**

## Wohneigentum: Wo Käufer noch Chancen haben

Eigentumswohnungen sind begehrt. BILANZ zeigt, wo die Suche noch erfolgversprechend ist: Die attraktivsten Gemeinden in den Grossagglomerationen von Bern, Zürich und Basel.

---

VON HARRY BÜSSER UND FLORENCE VUICHARD – **11:56**

---



1/12 Das sind die grössten Neubauprojekte mit Eigentumswohnungen in Bern, Zürich und Basel:  
**Grossregion Bern**  
**Münchenbuchsee:** In der Berner Vorortsgemeinde entsteht die Wohnüberbauung «Riedpark» mit zwölf Mehrfamilien-, Reiheneinfamilien- und Doppelfamilienhäusern mit 74 Eigentumswohnungen. Fertigstellung: 2016.



2/12 **Münsingen:** In der Berner Gemeinde wird das grösste Neubauprojekt mit sechs Mehrfamilienhäusern mit 91 Eigentumswohnungen umgesetzt. Fe: **INTERESSANT:**  
 September 2017.

Anzeige



**3/12 Schliern:** Im Könizer Ortsteil Schliern werden drei Mehrfamilienhäuser mit 33 Eigentumswohnungen fertig. Fertigstellung: November 2016.



**4/12 Wohlen:** Die Siedlung «vis-à-vis» in der Berner Gemeinde offeriert 29 Eigentumswohnungen, verteilt auf fünf Mehrfamilienhäuser. Baustart: Winter 2015.

Visualisierungen: PR



### 5/12 **Grossregion Zürich**

**Baar:** In der Siedlung «Cloud» an der Grenze zu Zug werden bis Frühjahr 2016 vier Wohn- und Gewerbehäuser mit 99 Eigentumswohnungen gebaut. Fertigstellung: Dezember 2015.



**6/12 Kloten:** In der Flughafengemeinde wird die Überbauung «Neubrunnenpark» hochgezogen. Sie umfasst neun Mehrfamilienhäuser mit 80 Eigentumswohnungen. Fertigstellung: März 2016.

Anzeige



7/12 **Opfikon:** Am Rande von Zürich entsteht in zwei Gebäuden die Wohnsiedlung «Hamilton View» mit 109 Wohnungen (zum Teil auch zur Miete). Fertigstellung: Oktober 2015.



8/12 **Uitikon Waldegg:** Elf Mehrfamilienhäuser mit 76 Eigentumswohnungen entstehen im Projekt «Sunshine Scenery» in der Gemeinde im Zürcher Limmattal. Fertigstellung: September 2015. Visualisierungen: Nightnurse/PR



### 9/12 **Grossregion Basel**

**Bottmingen:** Die Wohnüberbauung «Kütschlihof» wird dereinst drei Mehrfamilienhäuser mit 33 Eigentumswohnungen umfassen. Fertigstellung: März 2018.



**10/12Frick:** Im Gänsacker in der Aargauer Gemeinde entstehen in drei Mehrfamilienhäusern nebst vielen Mietwohnungen auch 26 Eigentumswohnungen. Baustart: Oktober 2015.

Anzeige



**11/12 Binningen:** Mit der Überbauung «Im Holegarten» wird aus dem Gewerbe- ein Wohngebiet mit sechs Mehrfamilienhäusern und 64 Eigentumswohnungen. Fertigstellung: April 2016.



**12/12 Liestal:** Mit dem Grienmattpark im Baselbieter Hauptort werden 25 Eigentumswohnungen erstellt. Visualisierungen: Maars/Burckhardt und Partner/PR

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.

### «Marktanspannung» in den Gemeinden

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.

## **Zahlungsbereitschaft und tatsächliche Preise**

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.

## **Gemeinden mit den grössten Differenzen**

Das Ergebnis der Auswertung zeigt: In einigen Gemeinden sind die Durchschnittspreise (Median) für eine Wohnung mit vier Zimmer klar höher als die durchschnittliche Summe (Median), welche die potenziellen Käufer zu zahlen bereit sind. Die grösste Differenzen für Gemeinden, wo mehr als drei Verkaufsinserate vorliegen, findet man in den Grossregionen Bern, Zürich respektive Basel in Oberhofen am Thunersee (-42 Prozent), in Erlenbach am Zürichsee (-45 Prozent) und im Baselbieter Füllinsdorf (-50 Prozent).

Umgekehrt ist in vielen Gemeinden in den drei genannten Grossregionen die Zahlungsbereitschaft der Wohnungssucher klar höher als die Preise, welche die Wohnungsverkäufer einfordern. Die grössten Differenzen findet man in Wohlen bei Bern (+75 Prozent), Schönenberg ZH (+147 Prozent) und Wölflinswil AG (+49 Prozent).

## **Die grössten Neubauprojekte**

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 Preisrückgang von 1,5 Prozent prognostiziert. In Zürich und Bern hingegen sollen die Preise im kommenden Jahr um 0,6 respektive 0,2 Prozent steigen.



Was die attraktivsten Gemeinden in den Grossagglomerationen von Bern, Zürich und Basel sind, zeigt der Immobilienkompass 2016 in der neuen «BILANZ», ab Freitag am Kiosk oder **mit Abo jeweils bequem im Briefkasten.**