

Eine Zürichberg-Wohnung geht als Schnäppchen weg, eine Villa findet keine Käufer. Ist Zürichs beste Adresse in der Krise?

Der Zürichberg ist ein Paralleluniversum, in dem der Immobilienmarkt anderen Gesetzen folgt als im Rest der Stadt.

Marius Huber (Text), Karin Hofer (Bilder)

21.09.2023, 05.01 Uhr ⌚ 7 min



Wenn diese exklusive Wohnlage überhaupt zum Thema wird, dann in der Regel als Projektionsfläche für Neid und Missgunst.

Mathias und Denize Ammann wollen unbedingt nach Zürich ziehen und suchen hier eine Wohnung – eine Geschichte, die so beginnt, schreibt sich normalerweise wie von selbst weiter. Mit jenen Szenen von langen

Warteschlangen und zunehmender Verzweiflung, die längst zur Folklore dieser Stadt gehören.

Doch diese Geschichte nimmt eine andere Wendung. Die Ammanns finden eine Wohnung. Mehr noch: Sie finden eine, die sie deutlich weniger Geld kostet als erwartet. Vor wenigen Wochen sind sie eingezogen, jetzt sind sie sich am Einrichten. «Es ist super hier in Zürich», sagt Mathias Ammann, «wir haben grosse Freude.»

Tatsächlich lebt das Ehepaar in einer Art Paralleluniversum: nicht in einem der Mietwohnungsquartiere in der Ebene, sondern am Zürichberg, in der Welt der vermögenden Wohneigentümer. Was hier passiert, wird im Rest der Stadt in der Regel ausgeblendet. Wenn diese exklusive Wohnlage ein Thema ist, dann höchstens als Projektionsfläche für Neid und Missgunst.

Dabei wirft die Geschichte der Ammanns spannende Fragen auf: Warum konnten sie am Zürichberg ein Schnäppchen machen? Wird die vielbeschworene Trendwende im Immobilienmarkt ausgerechnet dort spürbar? Und zieht es überhaupt noch reiche Menschen in diese Stadt, die ihnen politisch nicht wohlgesinnt ist?

Die Versteigerung: ein Schnäppchen am Zürichberg

Ein halbes Jahr zuvor – die Nationalbank hat gerade zum dritten Mal den Leitzins erhöht – spielt sich im Kirchgemeindehaus Hottingen eine bemerkenswerte Szene ab. Im biedereren Mehrzwecksaal, zwischen einem zugedeckten Flügel und einem abgenutzten Klapp Tisch, drängt sich ein weltläufiges Publikum, das wirkt, als sei der Chauffeur falsch abgebogen. Ein Mann trägt eine Uhr vom Wert eines Kleinwagens, eine Familie ist komplett in edle Moncler-Outfits gekleidet.



Der Zürichberg ist ein Risikogebiet: Hier kommt es öfter zu Zwangsverwertungen als anderswo.

Sie sind gekommen, weil hier eine 6^{1/2}-Zimmer-Wohnung am Zürichberg versteigert wird. Der Besitzer, ein Börsenmakler und Finanzberater, ist mit über 37 Millionen Franken Schulden in Dubai untergetaucht, als ihn der Spross einer prominenten deutschen Unternehmerfamilie betrieb. Konsequenz: Zwangsverwertung.

So etwas komme hier häufiger vor als in anderen Stadtquartieren, ist auf dem Betreibungsamt zu hören. Der Zürichberg sei die Gegend, die es am ehesten treffe. Denn wo das Geld wohnt, treffen mehrere Risikofaktoren aufeinander: eine ungewöhnlich grosse Zahl von Immobilienbesitzern. Preise, die in den vergangenen Jahren explodiert sind. Und happige Hypotheken, die bei einem Zinsschritt für jene zur Überforderung werden, die sich übernommen haben.

Fürs Betreibungsamt ist es der dritte solche Fall innert eineinhalb Jahren. Nicht

mitgezählt das Drama um einen verschuldeten Arzt, der seine Villa anzündete und sich das Leben nahm, als er sein Zuhause hätte verlassen müssen.



Denize und Mathias Ammann nach
gewonnener Auktion im Saal des
Kirchgemeindehauses.

hub.

Im Vorjahr ging ein Haus, das auf rund 15 Millionen Franken geschätzt worden war, für 19 Millionen weg. Aber diesmal läuft es anders. Von den 40 Personen, die aus Neugier auf die 6½-Zimmer-Wohnung gekommen sind, bietet nur eine Handvoll mit. Darunter ein Anwalt aus dem Steuerparadies Wollerau, ein Profifussballer aus Melbourne und das Ehepaar Ammann aus Zermatt. Er Anwalt, Steuerexperte und bekannt als ehemaliger ACS-Zentralpräsident, sie Immobilienbewirtschafterin im gemeinsamen Unternehmen.

Zuerst geht es los wie bei einem Sprint: 3 Millionen, 3,5 Millionen, 4 Millionen. Doch die Luft ist schnell draussen. Das zweitletzte

Gebot ist eine Erhöhung um gerade einmal 20 000 Franken. Ungläubiges Gelächter. Am Zürichberg gibt es dafür nicht einmal eine Besenkammer.

Bei 5,9 Millionen kontert dann keiner mehr – rien ne vas plus. Die Ammans sind verblüfft. Sie haben gewonnen, für einen Preis, der unter dem Schätzwert des Betriebsamtes liegt und sogar deutlich unter jenem ihrer Bank. Die beiden hatten sich am Zürichberg zuvor Häuser für 13 bis 14 Millionen angesehen und waren daher vorbereitet, weit höher gehen zu müssen. Eine Erklärung haben sie bis heute nicht.

Die Wette: ein Kristallhaus, das auf Käufer wartet

Eine andere Adresse, ein anderes Haus, ein anderes Rätsel. 15,6 Millionen Franken verlangt ein Immobilienunternehmer, der nicht namentlich genannt werden will, für den eleganten Neubau im Stil der klassischen Moderne. Dieser liegt weitab der Toplagen um Zoo und Dolder, nahe dem Uni-Campus Irchel. Aber das Haus birgt ein Geheimnis. Eines, das man mit blossen Augen nicht sieht.

Im Fundament, wo andere mit profanem Schotter arbeiten, haben die Bauarbeiter hier eine zentimeterdicke Schicht aus Bergkristallen eingestreut. Rund neun Tonnen Mineralien, die während zehntausend Jahren gewachsen sind, zermahlen zu feinem Kies. «Diese Kristalle kommen natürlich nicht aus dem Gotthardmassiv», sagt der Unternehmer. Er habe sie auf dem internationalen Markt beschafft.

Er ist überzeugt, dass die Kristalle dem Haus eine positive Energie verleihen. Am Telefon spricht er über die asiatische Tradition und das alte Wissen der Schamanen. Es ist eine Extravaganz für Kunden, die mehr wollen als eine schicke Villa mit einer galerieartigen Garage zum Einstellen teurer Autos. Eine besondere Zielgruppe habe er dabei nicht im Auge gehabt, sagt er. Aber ein solches Objekt steche heraus, man finde so etwas sonst nirgends in Zürich. «Das ist nicht 08/15, sondern absolutes High End.»



Der Markt für Immobilien am Zürichberg steht und fällt nicht mit dem Referenzzinssatz, sondern mit den Börsenkursen.

Dennoch sucht der Immobilienunternehmer seit mittlerweile einem Jahr einen Käufer. Er habe zwar mehrere Interessenten gehabt, sagt er, aber der richtige sei noch nicht darunter gewesen. «Der letzte konnte es am Ende nicht stemmen.» Zweifel kommen deswegen nicht auf bei ihm: Er würde darauf wetten, dass es einen Markt für solche Luxusimmobilien gibt. Man müsse einfach Geduld aufbringen.

Der Makler: Amerikaner kaufen hier, Pensionskassen nicht

Der Küsnachter Immobilienmakler Claude Ginesta hat jahrelange Erfahrung mit teuren Häusern. Für ihn zeigen diese beiden Geschichten vor allem eines: «Auch am Zürichberg werden keine Phantasiepreise bezahlt.» Es sei im Luxussegment zuletzt etwas ruhiger geworden. Das liege auf der Hand: «Niemand soll mir erzählen, dass dieser Markt einfach konjunkturrestant ist.»

Allerdings relativiert er umgehend: Von einer Trendwende und einem Preiszerfall könne keine Rede sein. Denn es gebe einen wichtigen Unterschied zwischen dem durchschnittlichen Einfamilienhauskäufer und jenen besonderen Kunden, die eine Villa am Zürichberg suchen. Die Zinswende habe für Letztere bei weitem nicht die gleiche, überragende Bedeutung. Sie geraten dadurch nicht gleich an die Grenzen ihrer Belastbarkeit.

Im Topsegment gibt laut Ginesta statt der Zinsen die Börse den Ausschlag: Nach einem Crash fallen die Villenpreise. Das habe sich zuletzt 2016 gezeigt. «Kaum jemand hat das zur Kenntnis genommen, aber damals hat der Markt um fast 10 Prozent nachgegeben.»



Claude Ginesta.
PD

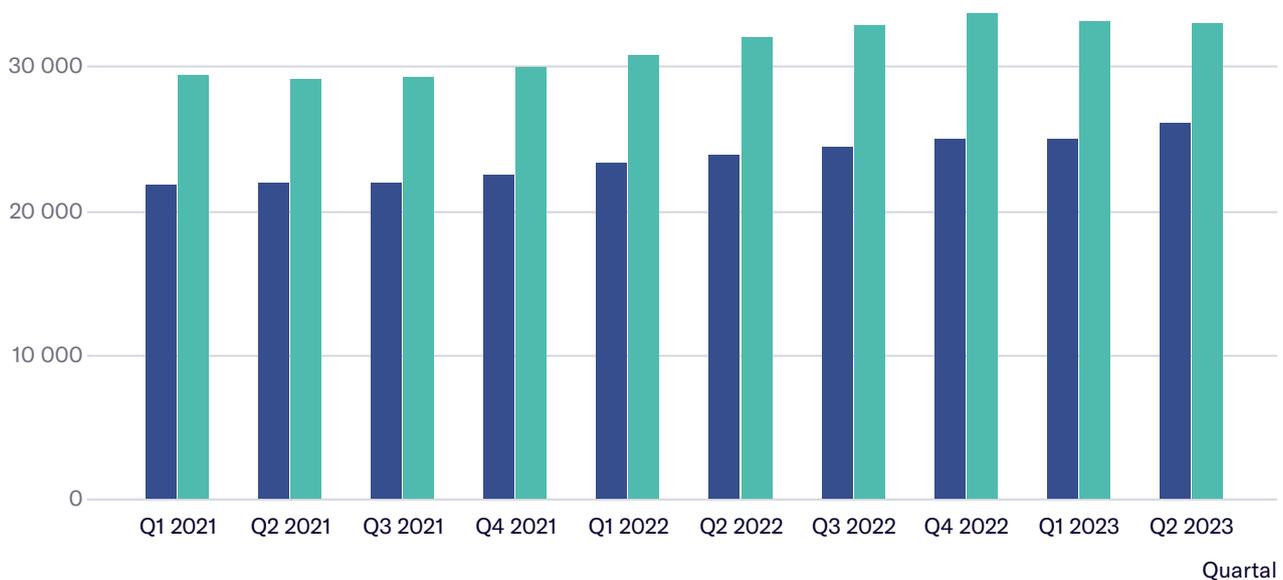
Mathias Ammann, der Käufer der zwangsversteigerten Wohnung, würde Ginestas Einschätzung unterschreiben. Gestützt wird diese auch durch die Zahlen des Immobiliendienstleisters Wüest Partner. Im Zürcher Stadtkreis 7, der einen grossen Teil des Zürichbergs umfasst, haben die Preise für die teuersten Wohnungen und Häuser zuletzt zwar seitwärts tendiert, aber nicht nachgegeben. Während sich die Zahlen von Wüest Partner auf Transaktionen und Angebote stützen, untersucht die Firma Realmatch360 die Nachfrage – und auch hier bestätigt sich das Bild.

Für die teuersten 30 Prozent der Wohnungen werden im Kreis 7 laut Wüest Partner zurzeit mindestens 22 000 Franken pro Quadratmeter Wohnfläche verlangt, die teuersten 30 Prozent aller Häuser beginnen bei 26 000 Franken pro Quadratmeter. Luxuriöse, grosse Objekte kosten gegen zehn Millionen Franken. Der wichtigste Unterschied zwischen teuer und sehr teuer ist laut Ginesta: die Aussicht. Vor allem, wenn sie auf den See geht. Andere Preistreiber sind laut Fachleuten spezielle Bauweisen und Materialien.

Die Preise für die teuersten Häuser im Kreis 7 stagnieren

Quadratmeterpreise in Franken

70% Quantil 90% Quantil



Lesebeispiel: Im zweiten Quartal 2023 begannen die Preise für die teuersten 10 Prozent aller Einfamilienhäuser bei knapp 32'900 Franken.

Quelle: Wüest Partner

NZZ / hub.

Wo sich der Markt seit Anfang Jahr abgekühlt hat, betraf dies in erster Linie Renditeliegenschaften, und solche sind am Zürichberg kein Faktor. Im scharfen Kontrast zum Rest der Stadt fehlen hier nicht nur Genossenschaften, sondern auch institutionelle Anleger, die den Markt vielerorts dominiert haben.

Für Versicherungen und Pensionskassen ist das Nobelquartier laut Ginesta unattraktiv, weil sie hier nicht auf ihre angepeilte Rendite kommen. Dazu müssten sie aufgrund der happigen Grundstückspreise viel höhere Mieten verlangen, als der Markt hergibt. Und verdichtet bauen darf man am Zürichberg nicht.

Er ist Eigenheim-Territorium und als solcher nach wie vor begehrt, sind sich die Experten einig: Zürichberg-Villen sind ein knappes Gut, die Nachfrage übersteige das Angebot bei weitem.

Reiche Ausländer, die hier bloss ihr Geld parkieren wollen, sind dabei laut Ginesta keine Treiber. Die Lex Koller, die den Kauf von Wohneigentum nur erlaubt, sofern man den Lebensmittelpunkt hierher verlegt, werde streng durchgesetzt. «Wir haben immer wieder prominente Kunden, vor allem aus ÖL-Ländern, die meinen, das sei kein Problem – aber es ist eines: Der Schweizer Staat ist nicht so korrupt, wie diese Leute es denken.»



«Der Schweizer Staat ist nicht so korrupt, wie diese Leute es denken.» – Reiche Ausländer, die bloss ihr Geld parkieren wollen, klopfen hier vergebens an.

Der typische Interessent kommt laut Ginesta aus der Schweiz oder dem nahen Europa, aber Zürich ziehe auch auffallend viele Käufer mit amerikanischem Pass an. Der Grund: Weil der Fiskus der USA seine Staatsbürger auf der ganzen Welt belange, seien diese nicht steuersensitiv. Die Zürcher Politik ist ihnen egal, sie kommen wegen der Lebensqualität.

Es sind aber nicht nur Vertreter einer globalen Elite, die neben der traditionellen

Oberschicht an den Zürichberg drängen. Laut einer Auswertung der Firma Realmatch360 ist dort auch ein drittes Milieu überdurchschnittlich vertreten: die «linksliberale, stark postmateriell geprägte obere Mitte».

Die Neuzuzüger: Der «Way of Life» ist ein anderer als in Zug

Ginesta hat eine Erklärung für das Phänomen, dass es Reiche in grosser Zahl in eine Stadt zieht, die nicht für tiefe Steuern bekannt ist, sondern für eine ausgabenfreudige links-grüne Politik. «Wer wirklich wohlhabend ist, kann es sich leisten, in dieser Stadt Steuern zu zahlen.»

Das Ehepaar Ammann aus Zermatt verkörpert diese Haltung fast schon idealtypisch. Für ihn als Steuerexperten sei die fiskalische Belastung zwar ein wichtiges Thema, sagt Mathias Ammann, aber: «Ich richte mein Leben nicht nach der Steueroptimierung aus.» Er setze andere Prioritäten. Und im Vergleich zu Zürich sei Zug halt nur «ein wunderschönes Dorf am See».

Sie seien hierhergezogen, weil ihnen der «Way of Life» zusage. Das grosse Kultur- und Freizeitangebot. Und die Tatsache, dass sie hier eine Schule finden, in der sie ihren Sohn mehrsprachig erziehen lassen können, auf Deutsch, Englisch und Portugiesisch. Diese Vorteile überwiegen seiner Ansicht nach.

«Die politische Färbung von Zürich ist nicht unbedingt die, die sich die meisten Menschen in diesem Vermögensegment wünschen», räumt er ein, «aber voilà, man muss sich immer an das Schöne halten.»