

«Eine einzige Immobilien-Goldküste»

Benjamin Geiger / Andreas Schürer

Abenteuerliche Geschichten von Millionen-Transaktionen machen die Runde. Spielt der Immobilien-Markt in der Region Zürichsee tatsächlich verrückt?

Claude Ginesta: Es gibt Preisexzesse, einen regelrechten Hype, aber nicht bei allen Objekten und nicht überall. Ein extremer Schub ist im Luxussegment feststellbar. Ausgezeichnet laufen auch Objekte am anderen Ende der Skala: neue, preiswerte Familienwohnungen.

Pius Stadler: Wir sind hauptsächlich vom Walensee bis Rapperswil-Jona tätig. Wir spüren den Hype nicht so stark. Bei uns ist Luxuskategorie, was bei Claude Ginesta Mittelklasse ist. Man kann es einfach sagen: Jeden Meter näher Richtung Zürich spielt der Markt verrückter. Ich denke aber, dass sich der Boom je länger, je mehr zu uns verlagern wird.

Ginesta: Es ist so, wie Herr Stadler gesagt hat: Je näher bei Zürich, desto höher die Preise. Diese Regel wird nur im schwyzerischen Bezirk Höfe durchbrochen – wegen der günstigen Steuern. Interessant ist, dass sich das linke und das rechte Seeufer kongruent verhalten. Das Preisniveau in gegenüberliegenden Gemeinden ist sehr ähnlich – zum Beispiel in Kilchberg und Zollikon oder in Männedorf und Wädenswil.

Stadler: Beides sind inzwischen Goldküsten!

Ginesta: Das linke Ufer hat stark zugelegt. Es ist gut erschlossen und wird mit dem Uetlibergtunnel noch attraktiver. Im Vergleich dazu ist der Bezirk Meilen schlechter dran. Von Küsnacht haben sie gleich lange zum Flughafen wie von Rapperswil.

Ein Spezialfall ist Zumikon. Früher eine der exklusivsten und teuersten Lage in der Region – und heute? Wie stark ist der Einfluss der Südanflüge spürbar?

Ginesta: Nach der Einführung der Südanflüge im Jahr 2001 gab es zwei Jahre lang keine Transaktionen. Inzwischen wird wieder rege gehandelt – aber auf tieferen Werten als in anderen Top-Gemeinden der Region. In Zumikon kostete der Quadratmeter in der Blütezeit vor 2001 zwischen 1600 und 1800 Franken, an Top-Lagen sogar 2000 Franken. Küsnacht war damals auf gleichem Niveau. Heute zahlt man in Küsnacht bis zu 3500 Franken, in Zumikon heute immer noch 1600 bis 2000 Franken. So gesehen hatte der Immobilienmarkt in Zumikon 50 Prozent eingebüsst.

Am teuersten sind Objekte in den unteren Seegemeinden wie Kilchberg oder eben Küsnacht. Wie stark hat sich der Druck bereits seeaufwärts verlagert?

Ginesta: Früher sagten viele: Ich gehe maximal bis Erlenbach oder Meilen. Das ist heute anders. Die Infrastruktur in Gemeinden wie Uetikon, Männedorf oder Stäfa ist viel besser geworden, ebenso die S-Bahn-Erschliessung. Dazu kommt: Wenn sie nicht bereit sind, die Preisexzesse im unteren Seebereich mit-



Claude Ginesta.

In der Zürichseeregion floriert der Immobilienmarkt. Die Preise erreichen astronomische Höhen. Gebaut wird nicht nur in stadtnahen Gemeinden, der Bauboom hat beide Seeufer bis hinauf nach Pfäffikon und Rapperswil-Jona erfasst. Claude Ginesta und Pius Stadler über Entwicklungen im begehrtesten Immobilienmarkt der Schweiz: der Region Zürichsee.



Sie wissen, was läuft im Immobilienmarkt der Region: Claude Ginesta (links), eidgenössisch diplomierter Immobilien-treuhänder und Mitglied der Geschäftsleitung von Ginesta Immobilien in Küsnacht, und Pius Stadler, Inhaber und Geschäftsführer der Stadler Immobilien in Jona. (Manuela Merk)

zumachen und ihnen die Adresse auf der Visitenkarte nicht so wichtig ist, müssen sie seeaufwärts, ins Oberland oder ins Linthgebiet ausweichen.

Spüren Sie diesen Druck, diese verstärkte Nachfrage, Herr Stadler?

Stadler: Ja, vor allem bei Familienwohnungen, im Miet- und im Eigentumsbereich. Eine neue 4,5-Zimmer-Wohnung kostet heute in Rapperswil-Jona zirka 2600 Franken, Eigentum 600 000 Franken aufwärts, 2001 waren es etwa 2100 respektive 500 000 Franken aufwärts. Der Druck führt zu vielen Grossprojekten. Vor 25 Jahren kaufte ich eine Parzelle und baute ein Haus. Das geht in Rapperswil-Jona nicht mehr. Heute wird ein grosses Stück Land en bloc verkauft. Dann kommt ein Generalunternehmer und erstellt eine Gesamtüberbauung.

Ginesta: In der unteren Seeregion haben wir viele kleine Parzellen im Handel. Je näher man Richtung Zürich geht, desto weniger gibt es diese riesigen Überbauungen.

Wird sich die Grenze mit den Jahren weiter hinauf verlagern – über Rapperswil-Jona hinaus, nach Uznach, Schänis?

Stadler: Gut möglich. Gefördert würde diese Entwicklung, wenn die vom Kanton St. Gallen zurückgestellte S-Bahn doch noch kommt oder die Oberlandautobahn endlich vollendet wird.

Sie haben Preisexzesse angesprochen. Welche Rolle spielt dabei die Seesicht?

Stadler: Für viele potenzielle Käufer ist sie enorm wichtig. Der Liebhaberwert nimmt überhand, wenn es um Seesicht geht – objektiv sind die Preise dann kaum mehr nachvollziehbar. Der Wert solcher Objekte wird wohl aber am stärksten sinken, wenn es einen Abschwung gibt.

Ginesta: Das wäre zu erwarten. Aber: Der Luxusmarkt ist zu klein, als dass sich eine Krise gross auswirken könnte. Es gibt eine genügend grosse



Pius Stadler.

Käufergruppe, die sehr viel Geld hat: Leute mit einem sehr beachtlichen Vermögen, die man als preis-unsensitiv bezeichnen kann.

Welche Objekte sind schwierig zu verkaufen?

Ginesta: Reiheneinfamilienhäuser, Etagenwohnungen ohne Lift und Häuser aus den 70- respektive 80er-Jahren. Auch in Zollikon oder Küsnacht haben wir Objekte, die schwierig zu verkaufen sind – weil sie vielleicht keine Terrasse haben oder direkt an der Hauptstrasse sind. Es ist einfacher, ein Top-Haus für mehrere Millionen Franken zu verkaufen als ein zwei Millionen Franken teures Haus, dessen Lage nicht optimal ist.

Wer sind eigentlich die zahlungskraftigen Käufer? Sind es die Deutschen, wie man immer wieder liest? Oder die Chinesen und Russen?

Ginesta: Man darf nicht allen Gerüchten Glauben schenken. Eine Auswertung unserer Einfamilienhäuser-Verkäufe ergibt: Zwischen 2003 und 2007 waren 67 Prozent der Käufer Schweizer, 23 Prozent EU-Bürger, der Rest nicht EU-Bürger. In den letzten beiden Jahren beträgt der Anteil Schweizer Käufer sogar 71 Prozent. Die Aussage, dass Ausländer die Seeregion aufkaufen, stimmt also eindeutig nicht. Zudem: Viele der ausländischen Käufer leben schon lange

in der Schweiz. Von den letzten 100 Käufern, die ich kenne, ist nur einer direkt aus dem Ausland in sein neues Heim hierher gezogen, in eine sehr teure Liegenschaft.

Aber in der Luxusklasse dürfte das Verhältnis von Schweizern zu Ausländern anders aussehen.

Ginesta: Das stimmt. Bei den Transaktionen von weit über 10 Millionen Franken sind die immer wieder zitierten Käufergruppen aus Deutschland, England und Russland stark vertreten. Dabei geht es aber um vergleichsweise wenige Objekte, das reflektiert nicht den gesamten Immobilienmarkt am Zürichsee. Tatsache ist, dass es auch viele kaufkräftige Schweizer gibt. Und dass die Nachfrage nicht gedeckt werden kann.

Welchen Ausländer in andere Gebiete aus, wenn ihre Nachfrage hier nicht befriedigt werden kann?

Ginesta: Viele kommen dennoch – aber sie mieten zuerst. Von den letzten 37 über 4500 Franken teuren Wohnungen vermietet wir 29 an Ausländer. Man kann also sagen: Der exklusive Mietwohnungsmarkt wird von Ausländern beherrscht. Das ist ein Vorbote. Die Ausländer mieten, akklimatisieren sich und suchen ein Kaufobjekt. Bei vielen von ihnen handelt es sich um Mitarbeiter internationaler Firmen wie zum Beispiel Google und Kraft.

Stadler: Im Linthgebiet spüren wir diesen Trend kaum. Russen, die wohnsinnige Preise zahlen, gibt es bei uns nicht – noch nicht. Sehr wichtig ist ausländischen Käufern häufig auch die Nähe zu internationalen Schulen. Und die findet man eben nicht in Schänis, sondern in der Nähe von Zürich. Daneben gibt es natürlich auch jene, die stark auf die Steuerbelastung schauen. Die lassen sich in Wollerau oder Freienbach nieder.

Noch ein Wort zur Architektur. Auffällig ist wie viele Terrassenhäuser mit Glas-

front neu gebaut werden. Hat die schöne alte Villa mit Park ausgedient?

Stadler: Es liegt auch auf der Hand, warum man alles zubetoniert: Aus Kostengründen müssen die Parzellen maximal ausgenutzt werden.

Ginesta: Die Bevölkerung wird immer älter. Da ist es wichtig, dass die Wohnung rollstuhlgängig ist. Zudem ist Hausfrau ein seltener Beruf geworden. Ein Einfamilienhaus mit Garten ist aber mit viel Arbeit verbunden. Und: Viel Geld haben heisst auch viel arbeiten...

Stadler: ...ja, viele haben zu Hause weniger Freizeit als früher. Weil sie arbeiten – oder weil sie zeitintensive Hobbys haben oder häufig über das Wochenende weggehen.

Das grosszügige Einfamilienhaus wird zum seltenen Gut. Im Trend ist verdichtetes Bauen. Viele haben den Eindruck, dass die Zürichsee-Gemeinden richtiggehend zubetoniert werden.

Ginesta: Ein Beispiel: Zollikon ist erst zu zwei Dritteln gebaut. Läuft man durch das Dorf, hat man aber das Gefühl, baulich sei nichts mehr zu machen. Viele Gemeinden haben zu viele dichte Bauzonen zugelassen. Küsnacht hat dies eingesehen und wieder abgezont. Zollikon hat es auch versucht – es ist aber leider nicht durchgekommen. Ich bin ein Befürworter von Abzonungen. Es gibt heute zu viele Möglichkeiten, sich gegenseitig die Aussicht zu verbauen.

Noch ein Blick in die Zukunft: Was geschieht, wenn die Hypothekenzinsen ansteigen?

Stadler: Ich habe einen starken Anstieg bereits 1991 erlebt. Viele Leute waren damals am Anschlag. Aber nur relativ wenige mussten ihr Heim aufgeben. Die meisten haben zuerst Servelas gegessen und auf Ferien verzichtet. Ob das heute auch noch so sein wird? Ich denke ja, denn am Eigenheim hängt man mehr als an einem Luxusgegenstand oder an einem Auto. Wohnen kostet so oder so, ob als Eigentümer oder als Mieter. Dazu kommt immer häufiger, dass bei vielen zwei Löhne pro Haushalt verfügbar sind. Wichtig wird sein, dass die Banken mehr Geduld aufbringen als Anfang der neunziger Jahre.

Ginesta: Wir haben bereits einen Zinsanstieg hinter uns, je nach Laufzeit um 1,5 bis 2 Prozent. Dank des starken Margenzerfalls bei Kreditgebern wurde das nur teilweise an die Kunden weitergegeben. Wenn nun die Zinsen weiter steigen, was passieren wird, werden das die Kunden spüren.

Und der Preisanstieg – wird er weiter andauern?

Ginesta: Immobilien in London und Paris sind noch einiges teurer als hier. Im Luxussegment ist deshalb kein Ende in Sicht. Ich erhoffe mir aber, dass der Markt, der seit 14 Jahren boomt, langsam landet. Ein Markt ohne Zyklus ist nicht gesund. Gefährlich für einen Markt ist, wenn – wie momentan – die Preiskurve rasch stark ansteigt.

Pius Stadler

«Der Immobilien-Boom wird sich je länger, je mehr zu uns verlagern»

Immobilienserie

Bauboom, Preisexzesse – der Immobilienmarkt in der Region Zürichsee sorgt immer wieder für Aufsehen erregende Schlagzeilen. Wie beurteilen Experten den Markt? Was sind die Fakten? Wer sind die Käufer? Diesen und anderen Fragen geht die «Zürichsee-Zeitung» in einer in loser Folge erscheinenden Serie nach.

Die Leserinnen und Leser können mitdiskutieren und nachlesen, wie andere die Entwicklung beurteilen – und zwar in unserem Forum unter www.zsz.ch. Haben Sie zum Beispiel Angst, dass bald die letzte Grünfläche überbaut sein wird? (zsz)