

Besonders teuer sind das Seefeld und die traditionellen Villenviertel am Zürichberg.

Preis für Luxuswohnungen in Franken pro m²
CHF 20 660



ZÜRICH
HERRSCHAFTLICHE STADTVILLA AM ZÜRICHBERG
Baujahr: **1927**
Anzahl Zimmer: **10**
Schlafzimmer: **5**
Badezimmer: **4**
Wohnfläche: **623 Quadratmeter**
Preis: **15 bis 20 Millionen Franken**



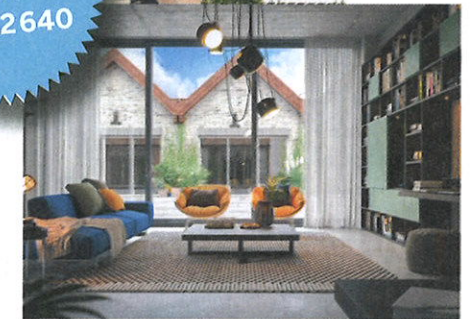
Wird attraktiver. Gefragt sind neben der Altstadt Quartiere wie Lind oder Brühlberg.

Preis für Luxuswohnungen in Franken pro m²
CHF 12 640



WINTERTHUR
MODERNES UND URBANES DUPLEX-ATELIER IM TENDER

Baujahr: **2023**
Maisonette
Bäder: **2**
Wohnfläche: **169 Quadratmeter**
Preis: **1436 000 Franken**



VIEL BARES FÜR RARES

Wohneigentum in den Städten ist begehrt. Selbst das durch die Corona-Pandemie befeuerte Bedürfnis nach mehr Raum auf dem Land konnte die überhitzten Preise nicht abkühlen. Für die seltenen Stadtbijous werden Liebhaberpreise bezahlt.

VON ROBERTO STEFANO

Das 1894 erbaute Jugendstilhaus mit seiner typischen, unverputzten Backsteinfassade befindet sich in Zürichs Kreis 4. Das ehemalige Rotlichtmilieu hat sich

über die Jahre zu einem der beliebtesten Viertel der Stadt entwickelt. Zentral gelegen, geprägt vom Flair von Designerinnen und Gastronomen sowie einem regen Nachtleben, zieht das ehemalige Arbeiterquartier heute hauptsächlich Gutverdienende an. Die Wohnung im ersten Obergeschoss der Liegenschaft zielt denn auch auf jene wohlhabenden Personen ab, die das Stadtleben lieben und gleichzeitig ein elegantes und ruhiges Zuhause suchen. Nach einer umfassenden Sanierung verbindet das Objekt

Fotos: Noë Filum (13 Photo), Alamy, ZVG (2)

moderne Annehmlichkeiten mit dem Glanz der Vergangenheit. Und dank einer begrünten, ruhigen Terrasse im Hinterhof ist das Appartement eine ideale Rückzugsoase für Stadtmenschen mit einer Vorliebe für historischen Zauber. So viele Vorzüge haben ihren Preis: Die 3,5-Zimmer-Wohnung mit gut 90 Quadratmetern Wohnfläche steht für fast 2,5 Millionen Franken zum Verkauf.

Das Bijou in Zürich ist keine Ausnahme: Für die seltenen Kleinodien in den Zentren der Schweiz werden inzwischen Preise bezahlt, die manche Beobachter nur noch als Liebhaberwerte bezeichnen. Dennoch konnte auch das Corona-Jahr, in dem viele Menschen die Vorzüge der ländlichen Gegenden wieder zu schätzen gelernt haben, der grossen Beliebtheit der Städte nichts anhaben.

Abgelegene Regionen haben profitiert

Tatsächlich haben die gut zwölf Monate im Pandemie-Modus auf dem Schweizer Immobilienmarkt ihre Spuren hinterlassen. So sehnen sich viele Menschen, angesichts der beschränkten Raumverhältnisse in ihren Stadtwohnungen und der fehlenden privaten Grünflächen, vermehrt nach grösseren Objekten. «Die Wohnbedürfnisse haben sich in der Pandemie verändert: Man benötigt mehr Platz und man kann sich mit gleichem

Budget in der Stadt nichts Grösseres mehr leisten», sagt Claude Ginesta, Chef und Inhaber von Ginesta Immobilien. Er sieht deshalb einen zunehmenden Trend, dass die Leute aus den Zentren ziehen. Denn: «Je weiter man von der Stadt weg wohnt, desto tiefer sind die Immobilienpreise.»

Entsprechend mehr Transaktionen wurden in abgelegenen Gebieten gezählt. Laut der aktuellsten Studie des Immobiliendienstleisters CSL fanden 2020 selbst bisher nur schwer zu verkaufende Objekte in Randregionen einen Abnehmer. «Die Tatsache, dass man während der Pandemie mehr Zeit zu Hause verbrachte, hat die Nachfrage nach ländlichem Wohnen, insbesondere nach Einfamilienhäusern, gesteigert», erklärt Ursina Kubli, Leiterin Immobilienresearch bei der Zürcher Kantonalbank. Laut Yadi Bektas, Maklerin bei Remax in Basel, würden selbst ältere Personen, die sich normalerweise nach einer Wohnung in Zentrumsnähe umsahen, vermehrt für Objekte auf dem Land interessieren. «Auch das grenznahe Ausland in Frankreich und Deutschland ist derzeit ein Thema», sagt sie. Neu ist weiter, dass die Käufer für zusätzliche Wohn- und Grünfläche Kompromisse eingehen, die bis vor kurzem undenkbar gewesen wären. «Selbst ein fünf- bis zehnmütiger Weg mit dem Fahrrad zum nächstgelegenen



Preis für
Luxuswohnungen
in Franken pro m²
CHF 11340



BERN
ALTSTADTHAUS
Baujahr: 1880
Erdgeschoss mit
Atelier
Wohnfläche:
280 Quadratmeter
Terrasse
Preis: **keine Angabe**

Wer in der Altstadt Eigentum
sucht, braucht Glück und ein
dickes Portemonnaie.

► nen Bahnhof ist heute kein Hinderungsgrund mehr für einen Kauf», sagt Urs Grossen, Inhaber und Chef von Grossen Immobilien, einem Makler in der Region Bern.

Landliebe kann den Städten nichts anhaben
Der neue Trend zur «Landliebe» konnte den überhitzten Immobilienmarkt in den Städten allerdings kaum abkühlen. Nach wie vor finden die wenigen Objekte, die in den Zentren auf den Markt kommen, in kürzester Zeit einen Abnehmer. «Aktuell gibt es ohnehin nur wenige öffentliche Angebote», sagt Vy Ha, Immobilienberaterin bei Walde Immobilien. Letztes Jahr habe ihr Unternehmen über 70 Prozent der Liegenschaften verkaufen können, ohne überhaupt an den Markt zu gehen. «Es herrscht ein enormer Nachfrageüberhang, insbesondere in Genf, Zürich und Basel», sagt auch Matthias Holzhey, Leiter Swiss Real Estate Investments bei der UBS. Die Preise für Wohneigentum in den Städten sind selbst während der Corona-Pandemie angestiegen, weshalb mittlerweile viele Zentren im Immobilienblasen-Index der UBS eine Spitzenposition einnehmen.

Robuste Nachfrage in allen Segmenten
Tatsächlich hat sich der Wertzuwachs bei den Immobilien in den Zentren auch 2020 in sämtlichen Preissegmenten ungebremst

In Zürich gab es im Jahr 2015 nur 29 000 Eigentumswohnungen – von insgesamt 217 000 Einheiten.

fortgesetzt. «In den Städten stellen wir von der günstigsten Eigentumswohnung bis zum teuren Einfamilienhaus eine starke und robuste Nachfrage fest», so Claude Ginesta. Dabei hat sich selbst bei den Luxusimmobilien ein gewisser Corona-Effekt gezeigt. «Vermögende Personen haben in der Krise nach Möglichkeiten gesucht, ihr Geld zu investieren. Zudem spielte auch hier der Wunsch nach zusätzlichem Wohnraum und Grünfläche eine wichtige Rolle», sagt Ursina Kubli.

Ein wesentlicher Grund für die stolzen Preise ist, dass Wohneigentum in den Städten per se beschränkt ist. In der Stadt Zürich beispielsweise gab es 2015 laut offiziellen Angaben rund 217 000 Wohnungen, der grösste Teil davon mit 188 000 Wohnungen in Mietshäusern. «In Städten wie Zürich, Winterthur oder Uster gibt es nur ein be-

schränktes Immobilienangebot im Eigentum», sagt Ursina Kubli. Daher würden sich auch Neubauprojekte, trotz dem bereits sehr hohen Preisniveau, gut verkaufen lassen.

Privileg der Nähe

Neben dem Arbeitsmarkt, dem breiten Kultur- und Freizeitangebot oder dem Gesundheitswesen spricht vor allem die hohe Lebensqualität in den Schweizer Städten für die Zentren. «Selbst eine Stadt wie Zürich hat nach wie vor viele ruhige Ecken und ist im Vergleich zu den Metropolen der Welt noch ländlich. Die Lebensqualität ist sehr hoch», sagt Ursina Kubli. Vor allem die Tatsache, dass man dort auf ein Auto verzichten könne, sei für viele Leute ein schlagendes Argument. «Wer in der Stadt wohnt, geniesst das Privileg, alles gleich um die Ecke zu erleben oder zu erhalten», erklärt Vy Ha.

Negative Aspekte wie die in vielen Fällen höhere Steuerbelastung sowie Lärm und fehlende Grünflächen werden daher in Kauf genommen. «Insbesondere die Steuersituation ist für Gutverdiener problematisch», sagt Claude Ginesta. Trotzdem seien gerade die Erreichbarkeit, das Leben ohne Auto und die hohe Wohnqualität in den Städten dafür verantwortlich, dass es viele Leute dorthin zieht.

Besonders heiss begehrt sind deshalb die raren Einfamilienhäuser und Stadtvillen, welche die Vorzüge der Zentren mit jenen der ländlichen Gebiete vereinen – wie beispielsweise die elf Zimmer grosse Jugendstilvilla mit kleinem Stadtgarten im Basler Paulusquartier. «Pro Jahr kommen nur sehr wenige solche Perlen auf den Markt», sagt Thomas Köstner, CEO des Immobilienmaklers Immoline. Und diese seien in der Regel in wenigen Wochen wieder verkauft – trotz überdurchschnittlichen Preisen. «Das Niveau ist hoch. Angesichts der enormen Preissteigerung, die solche Liegenschaften in den vergangenen zwanzig Jahren erlebt haben, ist es aber durchaus realistisch», so Köstner.

Städte werden unbezahlbar

Für viele Interessenten ist Eigentum in den Städten inzwischen aber kaum mehr bezahlbar. Der Preis erscheint oftmals übersteuert – wie jüngst in einem Trendquartier in Bern, wo für ein äusserlich ziemlich verwittertes, aber innerlich, dank Stuckatur, Riemenparkett und freistehender Badewanne, charmantes 5,5-Zimmer-Schindelhaus schon

mal ein Mindestverkaufspreis von 1,75 Millionen Franken veranschlagt wurde. «Das sind Liebhaberpreise, die nur noch mit dem Kauf von Oldtimern zu vergleichen sind. Auch dort zahlt man deutlich mehr als den eigentlichen Wert des Objektes», sagt Urs Grossen. Doch solche Gelegenheiten sind derart rar, dass selbst diese Immobilie Interessenten fand. Aufgeworfen würden solche Summen häufig von Personen oder Familien, die über Erbschaften oder Vorbezüge zu einem entsprechenden Vermögen gelangt seien. «Ansonsten ist Eigentum in der Stadt heute für viele zu teuer, auch weil die Banken nicht mehr alles finanzieren», ergänzt er. Es braucht viel Eigenkapital, um sich eine Liegenschaft leisten zu können – vor allem, wenn die Immobilien öffentlich ausgeschrieben werden. «Derzeit findet häufig ein Kampf um die Objekte statt, mit dem Effekt, dass der bezahlte Kaufpreis teilweise deutlich über dem Schätzwert liegt», erklärt Ursina Kubli. Zwar seien die Wohnkosten wegen der Zinsen tief, dennoch dürfe man sich nicht blenden lassen. Ähnlich sieht es auch Matthias Holzhey: «Vor allem bei Renditeobjekten stellt sich zunehmend die Frage, ob sich das Investment tatsächlich noch lohnt, wenn man alle Kosten berücksichtigt.»

Moderne Wohnungen mit Industrieästhetik

Dies gilt auch bei Neubauten – wobei die Käufer hier weitestgehend vor bösen finanziellen Überraschungen geschützt sind. «Neue Wohnungen sind zwar etwas teurer

als bestehende Objekte», sagt Ursina Kubli. Dafür würden dank den Garantieleistungen kaum Folgekosten anfallen. «Insgesamt ist ein solcher Kauf deutlich besser planbar.» Neue Immobilien überzeugen mit einem modernen Ausbaustandard und, je nach Standort, mit der Industrieästhetik der Areale, auf denen sie entwickelt wurden. Dies gilt auch für den Tender in Winterthur, der Teil des Grossprojekts Lokstadt ist, in dem Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Freiräume an einem zentralen Ort vereint werden. «Vor allem Leute ab 55, die noch voll im Arbeitsleben stehen und deren Kinder bereits erwachsen sind, kommen zurück in die Stadt», sagt Jelena Radovic, Head of Real Estate Marketing beim Projektentwickler Implenia. In der dritten Lebensphase wollen sie keinen Umschwung mehr pflegen, dafür das vielfältige Angebot der Zentren genießen. Auch wenn es sich beim Tender nicht um einen Luxusbau handelt, bewegen sich die Preise für den Winterthurer Markt an der oberen Grenze. Entsprechend wohl-situierter sind die Käufer. «Da in der Schweiz allgemein ein gewisses Vermögen vorhanden und das Fremdkapital dank den tiefen Zinsen sehr günstig ist, können sich nach wie vor viele ein solches Objekt leisten», weiss Radovic. Die Nachfrage übersteige das Angebot jedenfalls bei weitem. Dabei profitiert die Eulachstadt auch von den hohen Preisen in Zürich, wo laut vielen Experten kaum mehr Preissteigerungen erwartet werden dürfen. «In Winterthur sehe ich dagegen noch Potenzial», sagt sie.

Tessin als Ausnahme

Eine Ausnahme bildet Lugano im Tessin. «Die Situation bei uns ist nicht vergleichbar mit jener in der Deutschschweiz», erklärt Volker Nies, Chef des Immobilienmaklers Remax in Lugano. In der Sonnenstube der Schweiz gebe es ein Überangebot an Häusern und Wohnungen. Gleichzeitig werde nach wie vor viel gebaut. Alleine in den vergangenen fünf Jahren wurden laut dem Location Report des Immobiliendienstleisters Iazi 1547 neue Objekte erstellt. Das sind 3,8 Prozent des bisherigen Bestandes, womit der Wert über jenem von Bern oder Basel liegt. Gleichzeitig ist die Zuwanderung markant gesunken – mit negativen Folgen für die Stadt: «Im Zentrum von Lugano haben vor allem wohlhabende Norditaliener nach Bijoux gesucht», so Nies. Die Käufer aus der Deutschschweiz, die derzeit wieder aktiver in der Region sind, seien dagegen eher an Objekten abseits des Trubels interessiert. ■



BASEL
JUGENDSTILVILLA
ARNOLD BÖCKLIN STRASSE
Baujahr: 1906
Anzahl Zimmer: 11
Badezimmer: 2
Wohnfläche:
428 Quadratmeter
Preis: **4 bis 6 Millionen**
Franken

Preis für
Luxuswohnungen
in Franken pro m²
CHF 17060

Kleinbasel wird trendy.
Altstadt und Bruderholz sind
die teuersten Quartiere.