



Foto: Guido Basaglia



# Logenplätze gesucht

Manch einer träumt vom Haus an schönster Lage. Doch Topgrundstücke sind in der Schweiz rar. Und müssen teuer bezahlt werden.

Von Regina Decoppet und Birgitta Willmann

Von Christoph Blocher weiss man es aus der «Schweizer Illustrierten»: Er besitzt ein Domizil an bester Lage in Herrliberg mit Blick auf Zürichsee und Alpen. Amag-Besitzer Walter Frey logiert in Küsnacht, und Beat Curti nennt ein Grundstück samt Seeanstoss in Erlenbach sein Eigen. Die drei Unternehmer haben sich auf Flecken angesiedelt, von denen andere träumen: an einem jener seltenen Orte in der Schweiz, wo sich See und Fernsicht, optimale Süd-West-Besonnung, die Nähe zur Grossstadt und last but not least ein bekömmliches Steuerklima zu einem attraktiven Gesamtpaket vereinigen.

In wirtschaftlich prosperierenden Zeiten, in denen die Löhne kräftig steigen und die Boni üppig fliessen, ist der Run auf Boden und Haus an Spitzenlagen gross. Doch Christian Haupt, Leiter der Immobilien-Galerie der Privatbank Lienhardt & Partner in Zürich, schränkt ein: Es sei ausserordentlich schwierig, Objekte zu finden, die den Anforderungen einer verwöhnten Kundschaft genügen. Aus langjähriger Erfahrung weiss Haupt, «dass die Klienten geduldig sein müssen, bis sich etwas Geeignetes findet». Auch die Architekten Sabine Bär und Thomas Wild kennen das Problem. «Die Nachfrage nach Immobilien an bester Lage ist sehr gross und das Angebot klein», sagt Thomas Wild.

Wie viel Geduld und oft auch Glück nötig sind, bis eine Immobilie an Toplage den Besitzer wechselt, weiss Immobilienhändler Magnus Meier aus Zug, denn für viele Besitzer haben ihre Häuser einen hohen emotionalen Wert. «Diese Liebhaberobjekte haben eine persönliche Geschichte», sagt er, «und werden daher nur schweren Herzens aus der Hand gegeben». Man hat zusammen mit dem Architekten ein Nest für die Familie gebaut, hier sind die Kinder aufgewachsen, ein Haus verkörpert



«Es ist ausserordentlich schwierig, Objekte zu finden, die den Anforderungen einer verwöhnten Kundschaft genügen.»

Christian Haupt, Lienhardt & Partner Privatbank

für viele einen Lebensabschnitt. Nun wird es verkauft, weil sich die Bedürfnisse verändert haben. Das Abschiednehmen fällt schwer, wie bei jenem Mann in Zug, der sich zwei Jahre mit dem Gedanken trug, seine Villa zu verkaufen, sich aber zu keinem Entscheid durchringen konnte. Als er es schliesslich doch tat, landete das Dossier bei Meier, der zwischenzeitlich eine gute Beziehung zu dem Verkäufer aufgebaut hatte.

Zu den exklusivsten Wohnlagen der Schweiz gehören vor allem die Regionen Luzern, Zug, Genf und Zürich, die mit ihren Seen, dem Bergpanorama sowie der Nähe zu Wirtschaftszentren am attraktivsten sind – wobei Genf und Zürich diese Hitliste gemäss Wüest & Partner anführen. Das Beratungsunternehmen, das sich auf die Erhebung von Immobiliendaten in allen Regionen und Marktsegmenten spezialisiert hat, analysiert den Markt kontinuierlich. «Die luxuriösesten Lagen der Schweiz befinden sich seit Generationen in den Regionen Genf und Zürich», sagt Volkswirtschaftler Dieter Marmet von Wüest & Partner, «und das wird auch so bleiben.»

### Wohnen über dem Zugersee

Dieses Anwesen an bester Lage über der **Stadt Zug** besticht durch eine sehr zurückhaltende und schlichte Architektur mit quadratischem Bauvolumen. Der Massivbau mit Flachdach ist allseitig verglast, und die filigranen Holzschiebeläden aus Lärchenholz bestimmen durch ihre jeweilige Position den Ausdruck der Fassade. Das Haus besitzt eine Tiefgarage mit 7 Garagenplätzen. Architekt: Philipp Brühwiler, Zug; Baujahr: 1999/2000; Grundstücksgrösse: ca. 900 Quadratmeter; Aussenraum mit Pool; Hausgrösse: Geschossflächen über 600 Quadratmeter.

Traditionell am heissesten begehrt sind die Gemeinden entlang den Seeufern. In der Umgebung von Genf sind dies Coligny, Vandœuvres, Collonge-Bellerive am linken Ufer, Pregny-Chambésy und Genthod am rechten. Hier wohnen reiche Genfer wie die Familien Maus, Stern, Piaget oder Bertarelli. Baron de Rothschild residiert im Château von Pregny-Chambésy und Michael Schumacher in Gland. Um Zürich herum lassen sich kaufkräftige Immobilienbesitzer bevorzugt an der Zürcher Goldküste, genauer in den Gemeinden Küsnacht, Herrliberg und Erlenbach, nieder.

Allerdings holen die Gemeinden am linken Seeufer in jüngster Zeit rasant auf. Beispielsweise Kilchberg, wo Friedrich Christian (Mick) Flick gerade eine Dependance mit eigenem Bootshafen erworben hat. Oder Rüschlikon, wo die Villa von Mathis Caballavetta steht.

Auch die am Zuger- und am Vierwaldstättersee gelegenen Gebiete registrieren regen Zulauf an kaufkräftigsten Interessenten. Hunter-Douglas-Besitzer Ralph Sonnenberg und der Investor Marc Rich in Meggen schätzen dabei Ruhe und Naturschönheit des Vierwaldstättersees ebenso wie der in Kastanienbaum ansässige Jørgen Bodum, Inhaber des gleichnamigen Herstellers von Küchenutensilien. In und um Zug geniessen die vermögenden Anwohner neben der Lage am See zudem das steuergünstige Klima.

Ebenso exorbitant gestiegen sind in jüngster Zeit die Preise in Ferienregionen wie dem Engadin, Gstaad, Crans-Montana oder dem Luganese. Ausser dem Sonnenhang Oberbort in Gstaad ist traditionell der Suvretta-Hang in St. Moritz die Lage, für welche die höchsten Summen hingeläutert werden. Dort werden ohne weiteres bis zu 25 000 Franken bezahlt – pro Quadratmeter. Entsprechend wohlklingend sind die Namen der ansässigen Immobilienbesitzer: Hier verbringen unter anderem die Designerfamilie Gucci, der griechische Reederclan Niarchos, der frühere Reiseunternehmer Hans Imholz, Ex-Credit-Suisse-Chef Lukas

Foto: Guido Basaglia





### Wohnen über dem Zürichsee

Die Architekten haben bei diesem Haus in **Küsnacht ZH** fünf verschiedene Quader zu einer freien Komposition addiert. Das beachtliche Volumen des Hauses tritt durch die dunkel eingefärbte Betonfassade nur zurückhaltend in Erscheinung. Einen komplementären Farbakzent bilden Fenster- und Türelemente in unbehandelter Baubronze. Terrasse und verglaste Wohnzimmerfensterfront sind auf die Seesicht fokussiert.

Architekten: Sabine Bär und Thomas Wild von Wild Bär Architekten AG, Zürich; Baujahr: 1997 bis 1999; Grundstücksgrösse: ca. 2000 Quadratmeter; Aussenraum mit Pool.

Fotos: Thomas Hämmerli

Mühlemann und die deutsche Kaufhauserbin Heidi Horten ihre Ferien im eigenen Chalet.

Wird für eine Immobilie ein extrem hoher und damit ausserhalb jeglicher Norm liegender Preis entrichtet, so gilt dies als «Ausreisser» und kann statistisch gar nicht erfasst werden. Zudem ist die Klientel, die bei einem solchen Objekt überhaupt noch zugreifen kann, sehr klein. Allerdings ist auch bei bezahlbaren Luxusobjekten ein klarer Preisanstieg festzustellen. Laut den Analysen von Wüest & Partner ist der Preisindex für Luxusimmobilien seit dem Jahr 2000 um 44 Prozent gestiegen. Und auch Durchschnittsimmobilien vermochten im selben Zeitraum um immerhin 12 Prozent zuzulegen.

Die generelle Knappheit des Schweizer Bodens sowie der Umstand, dass Spitzenwohnlagen aufgrund der Wirtschaftslage hoch begehrt sind, haben die Preise für Luxusimmobilien stark ansteigen lassen. Die Nähe zu den Wirtschaftsmetropolen Genf und Zürich bringt zudem viele ausländische Topkader in die Regionen, wodurch das Angebot weiter verknappt wird. Und: Ein amerikanischer CEO zieht grundsätzlich nicht in eine Wohnung – es muss schon ein Haus mit mehreren Schlaf- und Badezimmern sein. Die Nachfrage zusätzlich steigern all die wohlhabenden Steuerflüchtlinge wie der Deutsche Milchmogul Theo Müller, der sich samt Familie in Erlenbach niedergelassen hat.

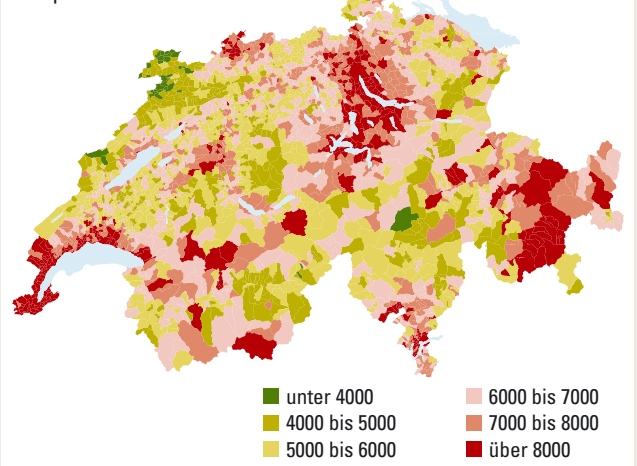
Die Chancen, innerhalb kurzer Zeit an ein Traumobjekt zu gelangen, stehen selbst für eine kaufkräftige Klientel schlecht. Ohne die Hilfe von Experten sind Suche und Kauf sowieso kaum zu bewerkstelligen. Der klassische Weg geht dabei über Immobilienhändler, die im Topsegment arbeiten und über entsprechendes Know-how verfügen. Ihnen werden laufend Objekte zum Verkauf angeboten. Solche Spezialisten sind beispielsweise Lienhardt & Partner sowie Wüest & Partner in Zürich, Walde & Partner und die Rudolf Steigrad AG in Zollikon oder Ginesta in Küsnacht. Auch etablierte Architekturbüros können weiterhelfen. «Matchentscheidend ist», sagt Marc Syfrig vom Architekturbüro Scheitlin-Syfrig in Luzern, «ob die Architekten über ein Netzwerk zu professionellen Investoren wie Pensionskassen, Banken und Versicherungen verfügen.» Und ob sie die Nase im Wind haben, wenn es um die Erschliessung eines Terrains geht, das noch nicht eingezont worden ist.

Unabdingbar ist dabei die Nähe zu Grundeigentümern und Gemeinden. Denn wenn überhaupt etwas auf den Markt kommt, ist höchste Eile geboten. Nur mit dem Quäntchen mehr an Information und Geschwindigkeit lässt sich die Konkurrenz ausstechen, wie Architekt Thomas Wild anhand eines Beispiels beschreibt: «Wir verfügten über Hinweise, wonach ein Topgrundstück bald zum Verkauf ausgeschrieben würde. Sofort informierten wir unsere potenziellen Bauherren, dass wir alle Unterlagen bereithalten und eine entsprechende Summe bei der Bank deponieren sollten.» Diese Voraussicht führte zum Zuschlag, und innerhalb von zwei Stunden war der Verkauf abgeschlossen. Wilds Kunde bekam unter 24 weiteren Interessenten das Grundstück, weil Dossier und Geld bereits organisiert waren.

Das Architekturbüro Sabine Bär / Thomas Wild, das bereits am Zürichberg, in Erlenbach, Küsnacht und Herrliberg an Toplagen gebaut hat, geht mit der Hälfte der Kundschaft auf Baulandsuche. Durch ihre Tätigkeit gelangen die Architekten mit etwas Glück an private Informationen, bevor diese bis zum Makler vordringen. «Es gibt auch Kunden», sagt Sabine Bär, «die ihr Glück selbst in die Hand nehmen.» So hat einer ihrer Bauherren, der unbedingt ein Grundstück mit Seeanstoss wollte, im Grundbuchamt alle Liegenschafteneigner herausgesucht und sie gleich

## Preisatlas für Einfamilienhäuser

Marktpreise in Franken pro Quadratmeter  
Hauptnutzfläche\*

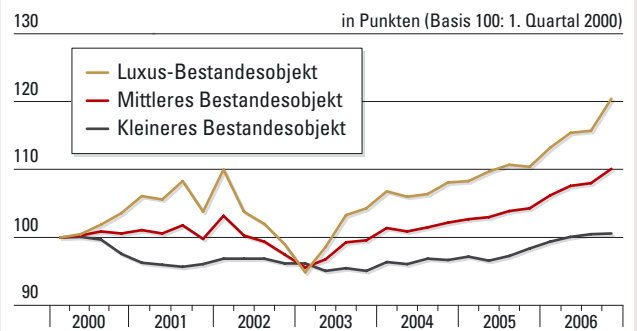


\* 90% Quantil; Stand: 4. Quartal 2006.

Quelle: Wüest & Partner, Kartengrundlage: BFS Geostat / Swisstopo. © BILANZ-Grafik

## Immer teurer

Seit dem Zusammenbruch des Immobilienmarktes im Jahr 2003 explodieren die Preise im Luxussektor.



Quelle: Wüest & Partner. © BILANZ-Grafik

## Die 25 Top-Gemeinden der Schweiz

Wo Luxus-Einfamilienhäuser am teuersten sind.

Rang, Gemeinde	Angebotspreis in Fr./m <sup>2</sup>	Rang Gemeinde	Angebotspreis in Fr./m <sup>2</sup>
1 Anières	20 191	14 Céligny	16 527
2 Collonge-Bellerive	20 011	15 Féchy	16 375
3 Cologny	18 936	16 Gy	16 216
4 Chêne-Bougeries	18 707	17 Meilen	16 148
5 Vandœuvres	17 385	18 Herrliberg	16 110
6 Corsier GE	17 106	19 Laconnex	16 108
7 Buchillon	17 004	20 Dully	16 061
8 Presinge	16 960	21 Meinier	15 935
9 Choulex	16 880	22 Oberrieden	15 817
10 Confignon	16 837	23 Kilchberg ZH	15 757
11 Wollerau	16 692	24 Celerina/Schlarigna	15 736
12 St. Moritz	16 633	25 Troinex	15 708
13 Veyrier	16 559		

Quelle: Wüest & Partner



### Wohnen über dem Genfersee

Wie ein Ozeanriese trägt dieses Haus mitten im Rebhang von **Crans-près-Céligny** alles an Bord: Gemeinschaftsräume und Kajüten, Sonnendeck und Bassin, Maschinenraum und Schiffsküche. Die transparente Villa mit Patio aus Beton und Glas bietet einen atemberaubenden Blick auf den See und die Viertausender der französischen Alpen. Das Ergebnis einer intensiven Zusammenarbeit zwischen Architekten und der Bauherrschaft.

Architekten: Vincent Mangeat, Nyon, unter der Mitarbeit von Pierre Wahlen;  
Grundstücksgrösse: 2000 Quadratmeter.





selbst angerufen. Mit Erfolg: Heute ist er stolzer Besitzer eines dieser raren Objekte direkt am Wasser.

Wer auf diese Art Prestige aus ist und eines Luxusobjektes habhaft werden kann, bezahlt einen überproportional hohen Preis. Die Liga der Superreichen, die da mithalten können, ist sehr klein.

### **Ein Luxusanwesen mit einer Acht-Zimmer-Villa und 1258 Quadratmetern Land kostet im Durchschnitt 2,28 Millionen Franken.**

Für diese Objekte werden Liebhaberpreise gezahlt, die laut Christian Haupt von Lienhardt & Partner «aus dem Bauch kommen». Allerdings ist auch bei durchschnittlichem Luxusfaktor ein grösserer Anstieg festzustellen. Wüest & Partner hat anhand von Statistiken den Preis des durchschnittlichen Luxusanwesens errechnet: Eine Acht-Zimmer-Villa, die auf 1258 Quadratmetern Land steht, kostet 2,28 Millionen Franken. Demgegenüber ist ein Durchschnittshaus mit fünfeinhalb Zimmern und 587 Quadratmetern Bauland bereits für 680 000 Franken zu haben.

Wie sehr Luxuslagen und -objekte vom Normpreis abweichen, erleben die Architekten Sabine Bär und Thomas Wild bei ihrer Arbeit täglich. So koste in Küsnacht der Quadratmeter Bauland üblicherweise 1200 Franken; bei optimaler Seesicht, guten Anschlüssen an die Infrastruktur, ruhiger Lage und ausreichender

Grösse könne der Preis aber schnell einmal auf 3000 bis 4000 Franken ansteigen. Ein Preis, der durchaus bezahlt wird. Ein Objekt der Topklasse an allerbesten Lage kommt so ohne weiteres auf zehn Millionen Franken zu stehen. Wobei das Verhältnis zwischen Land- und Hauskosten für Luxusanwesen 40 zu 60 Prozent beträgt, das Land also fast so teuer ist wie das Haus. Sonst liegt das Verhältnis bei 25 zu 75 Prozent, die Gebäudekosten übersteigen den Landpreis also um ein Vielfaches.

Geduld und nochmals Geduld heisst die Devise für Interessenten eines Luxusobjekts an allerschönster Lage. Die Chancen sind gleich null, dass sich das knappe Angebot an Grundstücken und Häusern vergrössern wird.

Doch dies ist für manche Träumer auch gut so, denn wer in Zeiten der Hochkonjunktur saftig verdient, legt sich schnell einmal eine teure Immobilie zu. Dreht die Wirtschaft und bleiben die Boni dann aus, müssen solche Anwesen oft zwangsversteigert werden. Da ist es doch gar nicht so schlecht, wenn man noch ein paar Jahre auf das Traumobjekt warten muss.

*Regina Decoppet und Birgitta Willmann,  
ständige Mitarbeiterinnen der BILANZ,  
homes@bilanz.ch*

### Der Immobilienmakler in Zürich

## «Es braucht ein Feingefühl für den Markt»



Christian Haupt

**BILANZ Homes: Welches sind die luxuriösesten Gemeinden in Ihrer Region?**

Christian Haupt: Zollikon bis Herrliberg, Kilchberg bis Oberrieden, Uitikon Waldegg, die begehrten Stadtkreise 1, 2, 7 und 8 sowie die begehrten Gemeinden am oberen Zürichsee.

**Was macht diese Lagen so attraktiv?**

— Neben der Nähe zur Stadt Zürich sind Image, Prestige und Lebensqualität sowie steuerliche Vorteile Kriterien.

**Waren diese Lagen schon immer so begehrt?**

— Das war schon immer so. In den letzten Jahren ist jedoch der Zulauf von ausländischer Kundschaft stetig gewachsen. Vor ein paar Jahren waren es lediglich Europäer, mittlerweile sehen wir durch die Globalisierung einen interkontinentalen Zulauf. Meines Erachtens ist dies nur die Spitze des Eisberges. Wenn man bedenkt, dass weltweit die Dichte von global tätigen Unternehmen selten so gross ist wie in Zürich, kann man davon ausgehen, dass dieser Zulauf noch stärker wird.

**Angenommen, ich möchte dort eine Immobilie kaufen, wie muss ich vorgehen?**

— Der Immobilienmarkt in der Schweiz ist im Vergleich zu anderen Ländern sehr intransparent. Fundierte Marktkenntnisse und ein gutes Beziehungsnetz sind erforderlich, um sich einen Überblick zu verschaffen. Vor allem hochwertige Immobilien werden selten über das Internet oder über Inserate, sondern aus Diskretionsgründen über das bestehende Beziehungsnetz von Immobilienmaklern angeboten.

**Wie setzt sich der Preis einer solchen Immobilie zusammen?**

— Marktgängige Bewertungsmodelle können die wichtigsten Eckdaten berücksichtigen. Die Mikrolage, die Anmutung und der Charakter der Liegenschaft werden dabei vernachlässigt. Genaue Kenntnisse über die Lage innerhalb der Gemeinde, über die direkte Umgebung und ein Feingefühl für den Markt sind hier entscheidend und führen zum marktfähigen Wert einer Liegenschaft. Hier hilft ein Profi, der über detaillierte Marktkenntnisse, über jahrelange Berufserfahrung und – ganz wichtig – über die notwendige Sensibilität für die Immobilie, für die Bedürfnisse der Käufer und für den Markt verfügt.

**Gibt es einen Preisrange?**

— Ich persönlich habe in der genannten Region Immobilien von 1 Million bis 22 Millionen Franken gehandelt.

**Werden Objekte an besonders exklusiven Lagen nach marktüblichen Preisen bezahlt?**

— Was ist marktüblich? Wie gesagt; bei hochwertigen Immobilien bestimmt immer der Markt den Preis.

**Sind Objekte an solchen Lagen eine Investitionsanlage?**

— Die Käufer dieser Liegenschaften betrachten ihr Zuhause nicht als Anlage. Es geht hier um die familiäre Wohnsituation, um Emotion und Lebensgefühl. Jeder Käufer einer Immobilie möchte bei einem Verkauf einen Gewinn erzielen.

Christian Haupt ist Leiter der Immobilien-Galerie, Lienhardt & Partner Privatbank Zürich, Zürich, [www.immobiliengalerie.ch](http://www.immobiliengalerie.ch)

### Der Immobilienmakler in Zug

## «Lage und Ausbau sollten sich entsprechen»



Magnus Meier

**BILANZ Homes: Welches sind die luxuriösesten Gemeinden in Ihrer Region?**

Magnus Meier: Im Kanton Zug sind es die Gemeinden Zug, Walchwil, Risch-Buonas und Oberägeri; im Kanton Luzern Meggen und Kastanienbaum.

**Was macht diese Lagen so attraktiv?**

— Der Kanton Zug lockt mit seiner zentralen Lage, der Nähe zu Zürich und guter Verkehrserschliessung. Er hat eine internationale Schule und ist steuerlich sehr attraktiv. Daneben ist Zug landschaftlich sehr schön. Dasselbe gilt für den Kanton Luzern, der noch mit einem grossen kulturellen Angebot aufwarten kann.

**Waren diese Lagen schon immer so begehrt?**

— Im Kanton Zug gehören die Stadt Zug und Walchwil schon lange zu den guten Lagen. Neu ist der Run auf Oberägeri, wo im oberen Segment in den letzten Jahren viel gebaut wurde. Meggen und Kastanienbaum im Kanton Luzern sind seit langer Zeit unverändert begehrt. Im Moment scheint das Angebot ausgeschöpft. Es zeichnen sich keine neuen Entwicklungen ab.

**Angenommen, ich möchte dort eine Immobilie kaufen, wie muss ich vorgehen?**

— Im hochpreisigen Segment gewinnt das Internet als Informationsquelle an Bedeutung. Hilfreich sind auch Kontakte zu Immobilienmaklern, die im Luxussegment tätig sind.

**Wie setzt sich der Preis einer solchen Immobilie zusammen?**

— Anhand einer Bewertung von Grundstück und Bau. Die Qualität beziehungsweise Grundstückslage und der Ausbau sollten sich entsprechen. Ein Zuschlag aufgrund einer sehr attraktiven Lage, Architektur und Bausubstanz ist möglich.

**Gibt es einen Preisrange?**

— Im Kanton Zug werden exklusive Objekte ab rund vier Millionen Franken angeboten. Für sehr begehrte Lagen in Verbindung mit einer ausserordentlichen Bauqualität und Architektur werden jedoch deutlich höhere Preise erzielt. So hat eine im Kanton Zug kürzlich veräusserte Villa einen Verkaufserlös von rund 14 Millionen Franken erzielt. In den Seegemeinden des Kantons Luzern haben die Preise ebenfalls angezogen, erreichen jedoch nicht die gleichen Notierungen wie im Kanton Zug. Hier sind sehr gute Lagen rund 25 bis 30 Prozent günstiger als vergleichbare Objekte im Kanton Zug.

**Werden Objekte an besonders exklusiven Lagen nach marktüblichen Preisen bezahlt?**

— Nicht immer. Für sehr exklusive Objekte besteht ein enger Markt, daher können wir mit üblichen Bewertungen nicht immer einen fairen Preis ermitteln.

**Sind Objekte an solchen Lagen eine Investitionsanlage?**

— Ja, wobei eine Vermietungsrendite hier kaum je eine Rolle spielt. Die Preise für Immobilien an Toplagen waren schon vor zehn Jahren vergleichsweise hoch und sind seither noch markant gestiegen. Insbesondere ist das Angebot für erstklassige Lagen knapp, das hat Auswirkungen auf die Preisgestaltung.

Magnus Meier, Immobilienhändler bei PM Projektmanagement, Zug, [www.lofthome.ch](http://www.lofthome.ch)