

Traum-Domizile mit Seeblick

In Zürich boomt der Bau von Luxuswohnungen. Der Immobilienmarkt der Schweiz hat in der Krise kaum gelitten

Von Birgitt Wüst

Zürich bleibt eine teure Adresse. „Der Wohnimmobilienmarkt ist sehr stabil“, berichtet Felix Rapold, Partner beim Immobilienberater Kuoni Mueller & Partner (KMP). „Weder der Rückgang der Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte, noch das höhere Angebot an Neubauwohnungen haben die Lust an den eigenen vier Wänden gebremst“. Wohneigentum sei weiter sehr gefragt, sagt auch Heiner Plüer. Als Beispiel nennt der Geschäftsleiter der Rhombus Partner Immobilien AG rasche Vermarktungserfolge bei einem Neubauprojekt in Zürich West. Schon vor Baubeginn des 70 Meter hohen Wohnturms „Löwenbräu Black“ lägen für mehr als die Hälfte der Eigentumswohnungen Reservierungen vor – bei Quadratmeterpreisen zwischen 7000 und 10 000 Schweizer Franken für die Hofwohnungen sowie ab 12 500 Franken im Turm. „Dabei haben wir erst vor drei Monaten mit dem Verkauf begonnen“, so Plüer. Bis Ende 2012 sollen in den 20 Etagen des schwarzen Wohnturms nach den Plänen der Architekturbüros Gigon/Guyer und Atelier WW insgesamt 56 Einheiten entstehen: Hofwohnungen, Ateliers, Turmwohnungen mit See- und Alpenblick und eine Penthouse-Maisonette-Wohnung mit zwei Etagen und sechs privaten Terrassen.

Auch nach Luxusapartments gebe es gute Nachfrage, heißt es bei der Walde & Partner Immobilien AG. Im fast fertiggestellten Mobimo-Tower, einem 250 Mio. Franken

teuren Bauvorhaben der Immobiliengesellschaft Mobimo in Zürich West, sei ein Drittel aller Wohnungen verkauft. Das Hochhaus mit 24 Geschossen und 81 Metern wird in den Etagen eins bis 15 das „Renaissance Zürich Tower Hotel“ (300 Zimmer) beherbergen, in den darüber liegenden Etagen 53 exklusive und zwischen 50 und 250 Quadratmeter große Wohnungen. Wie Entwickler Gerhard Walde einräumt, läuft die Vermarktung etwas langsamer als erwartet; die noch immer angespannte Wirtschaftslage und die Abschaffung der Pauschalbesteuerung wohlhabender Ausländer im Kanton Zürich hätten sich „wenig förderlich ausgewirkt“. Doch habe man inzwischen die Zahl der Wohnungen erhöht: Statt der geplanten 33 werden nun 53 Wohnungen angeboten – kleinere Einheiten fänden eher einen Käufer. Bei den Preisen gab es allerdings keine Abstriche.

Gefragt ist auch die Zürcher Goldküste, die zu den begehrtesten Wohnlagen der Schweiz zählt. Ob in Erlenbach oder Herrliberg, Küsnacht, Zollikon oder in Meilen halten die Grundstücks-, Haus- und Wohnungspreise am Nordost-Ufer des Zürichsees ihr Niveau und steigen sogar wieder. Von einer „Zäsur“ könne jedenfalls keine Rede sein, sagt Fredy Hasenmaile, Leiter Immobilienanalyse der Credit Suisse. Allenfalls das Luxussegment habe einen „kleinen Dämpfer“ erfahren. Einen Preiseinbruch bei den Spitzenobjekten habe es jedoch nicht gegeben. Doch seien die Kunden kritischer geworden, berichtet

Christoph Caviezel, Chef der Mobi-



In Zürich gibt es die teuersten Wohnlagen Europas: Adressen am Seeufer sind besonders gefragt

mo Gruppe. Seit geraumer Zeit sähen sich Käufer an der Goldküste die Objekte sehr genau an, was Caviezel auf die Einschätzung der konjunkturellen Entwicklung zurückführt: Was zähle, sei „nicht primär der Preis, sondern die Qualität“, betont der Mobimo-Chef.

„Für Qualität zum richtigen Preis gibt es immer Käufer“, sekundiert Urs Müller, Geschäftsführer der Engel & Völkers-Partnerin Wohnen Zürichsee AG. So bei den Essenza-Projekten in Uetikon: Eine der beiden Terrassenvillen, Essenza Uno (Preis: fünf Mio. Franken) wurde bereits verkauft. „Länger als drei bis

vier Monate hat es nicht gedauert, einen Käufer zu finden“, sagt Müller. „Überhöhte Preise werden allerdings nicht bezahlt.“

Fand noch vor wenigen Jahren (fast) jedes Objekt seinen Käufer, lassen sich derzeit nur noch solche Immobilien gut vermarkten, die den Publikumsgeschmack treffen. „Gefragt sind gut geplante Neubauprojekte mit ansprechender Architektur und gepflegte Einfamilienhäuser in guten Mikrolagen“, sagt KMP-Partner Rapold. Unterdessen nimmt der Hang zum Besonderen zu und Projektentwickler planen um: Anscheinend ist das Motto

„quadratisch, praktisch, gut“ nicht mehr so gefragt wie vor ein paar Jahren, als Beton-Glas-Stahl-Wohnkuben in die Landschaft geklotzt wurden. So versucht das Mobimo-Projekt „Lumiere“ in Herrliberg neben seinem Traumblick über See und Alpen mit anspruchsvoller Architektur zu punkten.

Oscar Wildes Motto: „Ich habe einen einfachen Geschmack, ich bin mit dem Besten zufrieden“ folgen die Bauherren des Projekts Soleil Royal in Küsnacht: Sie setzen auf einfache Formen, beste Materialien und klare Linien. „Natürlich sind die Einheiten nicht ganz gra-

tis“, schmunzelt Urs Tschudi, Partner bei Walde & Partner. Probleme beim Verkauf der zwischen 140 und 185 Quadratmeter großen Wohnungen, sieht er nicht. In der Preisklasse bis zweieinhalb Millionen Franken gebe es sehr große Nachfrage: „Erst bei Einheiten jenseits der Vier-Millionen-Franken-Marke wird die Luft dünn.“ Das Land an dem von der Abendsonne bestrahlten Ostufer des Zürichsees sei knapp, begründet Mobimo-Chef Caviezel die hohen Preise: „Grundstücke mit Seeblick sind und bleiben ein rares Gut.“ Blicke zu ergänzen: Und damit teuer.

URTEILE

GRUNDSTÜCK

Schadenersatz für Bäume

Ein Mieter darf auf dem mitgemieteten Grundstück nicht ohne Erlaubnis Bäume fällen. Denn damit schädige er das Eigentum des Vermieters und muss im Streitfall unter Umständen Schadenersatz leisten, urteilte das Oberlandesgericht Oldenburg. In dem Fall hatte eine Frau einen Teil eines Grundstücks gemietet. Sie beauftragte die Bundesforstbehörde, 55 Bäume zu fällen. Die Eigentümerin verklagte die Mieterin auf rund 40 000 Euro Schadenersatz: Sie machte geltend, sie hätte das Grundstück mit Baumstand zu einem höheren Preis verkaufen können. Ein Käufer hatte nach den Fällarbeiten kein Interesse mehr an dem Grundstück. Die Richter gaben ihr in allen Punkten recht. (Az.: 14 U 77/09)

BETRIEBSKOSTEN

Mieter erhält bei Umzug Kopien

Bezweifeln Mieter die Richtigkeit ihrer Heiz- oder Betriebskostenabrechnung, können sie Originalrechnungen, Versicherungspolizen oder Arbeitsverträge einsehen. Sie haben aber keinen Anspruch auf das Übersenden von Kopien, urteilte der Bundesgerichtshof (BGH). Stattdessen könnten sie die Belege beim Vermieter oder Hausverwalter prüfen. Jetzt urteilte der BGH aber anders, da der Verweis auf das Einsichtsrecht beim Vermieter zu einer Verteilung der Mieteransprüche führen könnte. Bei Umzug oder Auslandsaufenthalt kann ein Rechtsanwalt oder Mieterverein mit der Prüfung beauftragt werden, dem die Kopien gegen Kostenerstattung zugesandt werden müssen. (Az.: VIII ZR 78/05, VIII ZR 71/06, VIII ZR 83/09) dpa

Immobilien:

Telefon: 030 - 25 91 - 7 18 30
 Fax: 030 - 25 91 - 7 18 70
 E-Mail: immobilien@welt.de
 Internet: welt.de/immobilien