

## Neue Zürcher Zeitung

---

### Immobilienpreise: Die Top- und Flop-Gemeinden der Schweiz

Wo gab es während der Corona-Pandemie und der letzten zehn Jahre die grössten Preissteigerungen bei Eigentumswohnungen? Und wo verloren Wohnungen am meisten an Wert? Die NZZ nennt die Top- und Flop-Gemeinden der Schweiz.

Bernhard Bircher-Suits

19.07.2022, 05.30 Uhr



Blick auf das Dorf Flims mit der evangelischen Kirche und frisch gemähten Wiesen, aufgenommen am Freitag, 7. August 2015.

Gian Ehrenzeller / Keystone

Die Schweizer Nationalbank hat Mitte Juni ihren Leitzins von minus 0,75 auf minus 0,25 Prozent erhöht. Steigende Leitzinsen führen in der Regel über kurz oder lang zu sinkenden Immobilienpreisen. Der Grund: Die ebenfalls steigenden Hypothekarzinsen verteuern den Immobilienkauf.

Diese Entwicklung drosselt in der Regel die Nachfrage nach Immobilien. Das Schrauben der Nationalbank am Leitzins für Einlagen der Geschäftsbanken macht sich aber wohl erst in einigen Monaten am Schweizer Immobilienmarkt bemerkbar. Gemäss dem Immobilien-Beratungsunternehmen IAZI AG in Zürich «bleibt die Nachfrage nach Wohneigentum trotz höherer Zinsen vorerst robust». So seien die am Markt bezahlten Preise für Eigenheime in zweitem Quartal 2022 mit 0,7 Prozent leicht gestiegen. Das zeigt der sogenannte «SWX IAZI Private Real Estate Price Index». Zu dieser Preisentwicklung haben Einfamilienhäuser (+0,6 Prozent) und Eigentumswohnungen (+0,8 Prozent) beigetragen. Auch über die letzten 12 Monate betrachtet liegt das Wachstum der Transaktionspreise für Wohneigentum mit 5,2 Prozent weiterhin über dem langjährigen Durchschnitt.

### **Preisfaktoren zeigen sich «stabil»**

Donato Scognamiglio, Geschäftsleiter der IAZI AG, schreibt in einer Pressemitteilung vom Juli 2022: «Die wichtigsten Preisfaktoren wie Zuwanderung und Wirtschaftsgang zeigen sich stabil.» Die Nachfrage nach Wohneigentum werde zwar durch die gestiegenen Kosten für die langfristigen Fix-Hypotheken gedämpft. Kurzfristige Geldmarkt-Hypotheken wie zum Beispiel Saron-Hypotheken seien aber nach wie vor zu «sehr attraktiven Konditionen» zu haben. Zudem müssten angehende Käufer aufgrund der bestehenden Finanzierungsrichtlinien der Kreditgeber bereits heute ein Zinsniveau von rund 5 Prozent verkraften können.

### **Welche Gemeinden waren für Wohnungseigentümer attraktiv?**

So viel zum aktuellen Geschehen am Schweizer Immobilienmarkt. Private Wohneigentümer wie auch Personen, die professionell in Betongold investieren, haben aber oft eine sehr langfristige Perspektive und dürften sich immer mal wieder fragen, welche Gemeinden der Schweiz in der Vergangenheit besonders attraktiv oder unattraktiv waren für den Kauf von Wohneigentum oder Renditeobjekten. Auch wenn sich Immobilienkäufer nie nur auf vergangene Zeiten und Renditen abstützen sollten, geben solche Daten doch Hinweise darauf, welche Orte attraktiv sind.

## **Untersuchung «mittlerer» Eigentumswohnungen**

Um die Top- und Flop-Gemeinden für Eigentumswohnungen in der Schweiz zu bestimmen, hat die NZZ das Zürcher Immobilien-Beratungsunternehmen Wüest Partner AG gebeten, die Transaktionspreisentwicklung von durchschnittlichen bzw. «mittleren» Objekten in Schweizer Gemeinden zu untersuchen. Bei der Analyse wurden nur Gemeinden mit mindestens 2000 Einwohnern berücksichtigt. Untersucht wurden die Preisveränderungen in Prozenten während der Corona-Periode 1. Quartal 2020 bis 1. Quartal 2022. Zudem wurde auch die Langfristentwicklung der letzten zehn Jahre unter die Lupe genommen.

## Eigentumswohnungen: Entwicklung Transaktionspreise mittlere Objekte in den Top-15-Gemeinden der Schweiz während Corona-Pandemie

Entwicklung Transaktionspreise pro Jahr (Freihandtransaktionen), Stand: 25. 4. 2022

Top-15-Gemeinden	Gemeinde	Preisveränderung pro Jahr (Betrachtungszeitraum: 1. Q. 2020 bis 1. Q. 2022)	Kanton
1	Flims	15,7%	Graubünden
2	Grindelwald	15,5%	Bern
3	Heiden	15,0%	Appenzell-Ausserrhoden
4	Disentis/Mustér	14,9%	Graubünden
5	Anniviers	14,6%	Wallis
6	Surses	14,5%	Graubünden
7	Tägerwilen	14,1%	Thurgau
8	Zermatt	13,9%	Wallis
9	Oberrieden	13,9%	Zürich
10	Bonaduz	13,8%	Graubünden
11	Rorbas	13,8%	Zürich
12	Bad Ragaz	13,7%	St. Gallen
13	Nesslau	13,7%	St. Gallen
14	Oetwil an der Limmat	13,5%	Zürich
15	Küsnacht (ZH)	13,5%	Zürich

[Tabelle zuklappen](#)

Quelle: Wüest Partner

NZZ / feb.

Was in der obenstehenden Tabelle «Eigentumswohnungen» auffällt: Vor allem bekanntere Ferienorte wie Flims und Grindelwald liegen auf den vordersten Plätzen in der Liste mit den 15 «Top-Gemeinden». Die durchschnittliche Preissteigerung in Flims (GR) betrug während der Corona-Pandemie 15,7 Prozent. In Grindelwald (BE) waren es 15,5 Prozent. Während der Corona-Pandemie gab es somit eine erhöhte Nachfrage nach Wohnungen in Ferienorten. Die erste Zürcher Wohngemeinde landet in der Rangliste erst auf Platz 9: Oberrieden. Die steuergünstige Gemeinde am rechten Zürichseeufer verzeichnete einen Preisschub bei mittleren Eigentumswohnungen von 13,9 Prozent.

## Eigentumswohnungen: Entwicklung Transaktionspreise mittlere Objekte in den Top-15-Gemeinden der Schweiz während der letzten 10 Jahre

Entwicklung Transaktionspreise pro Jahr (Freihandtransaktionen), Stand: 25. 4. 2022

Top-15-Gemeinden	Gemeinde	Preisveränderung pro Jahr (Betrachtungszeitraum: 1. Quartal 2012 bis 1. Quartal 2022)	Kanton
1	Embrach	6,0%	Zürich
2	Nesslau	6,0%	St. Gallen
3	Berneck	6,0%	St. Gallen
4	Feuerthalen	6,0%	Zürich
5	Egnach	5,9%	Thurgau
6	Risch	5,9%	Zug
7	Speicher	5,8%	Appenzell-Auserrhoden
8	Bütschwil-Ganterschwil	5,8%	St. Gallen
9	Rümlang	5,6%	Zürich
10	Bachenbülach	5,6%	Zürich
11	Cham	5,5%	Zug
12	Wattenwil	5,5%	Bern
13	Boudry	5,5%	Neuenburg
14	Val Terbi	5,5%	Jura
15	Wallisellen	5,5%	Zürich

[Tabelle zuklappen](#)

Quelle: Wüest Partner

NZZ / feb.

Betrachtet man die Daten über die letzten 10 Jahre, wird klar: Die Zürcher Gemeinde Embrach in der Nähe des Flughafens Zürich verzeichnete in dieser Periode bei mittleren Eigentumswohnungen den stärksten Preisschub. In Embrach stiegen die Preise Jahr für Jahr im Schnitt um satte 6 Prozent. Doch wo es Gewinner gibt, gibt es immer auch Verlierer. Die folgende Tabelle zeigt, bei welchen Gemeinden die Preissteigerungen von Wohnungen in den letzten 10 Jahren vergleichsweise schlecht waren. Die waadtländische «Flop-Gemeinde» Ollon verzeichnete in den letzten 10 Jahren sinkende Preise bei mittleren Eigentumswohnungen von minus 1,5 Prozent pro Jahr. Was in der Tabelle auffällt: Die Flop-Gemeinden lagen mehrheitlich in den Kantonen Waadt, Wallis und Tessin.

## Eigentumswohnungen: Entwicklung Transaktionspreise mittlere Objekte in 15 Flop-Gemeinden der Schweiz während der letzten 10 Jahre

Entwicklung Transaktionspreise pro Jahr (Freihandtransaktionen), 25. 4. 2022

Flop-15-Gemeinden	Gemeinde	Preisveränderung pro Jahr (Betrachtungszeitraum: 1. Quartal 2012 bis 1. Quartal 2022)	Kanton
1	Ollon	-1,5%	Waadt
2	Troistorrents	-0,5%	Wallis
3	Val-d'Illiez	-0,5%	Wallis
4	Collina d'Oro	-0,2%	Tessin
5	Nendaz	-0,2%	Wallis
6	Coldrerio	0,1%	Tessin
7	Samedan	0,1%	Graubünden
8	Chamoson	0,2%	Wallis
9	Anières	0,2%	Genf
10	Leysin	0,2%	Waadt
11	Meinier	0,2%	Genf
12	Castel San Pietro	0,5%	Tessin
13	Noble-Contrée	0,5%	Wallis
14	Chalais	0,5%	Wallis
15	Chardonne	0,6%	Wallis

[Tabelle zuklappen](#)



Quelle: Wüest Partner

NZZ / feb.

Bei den Zahlen von Wüest Partner handelt es sich immer um Durchschnittswerte für «mittlere» Eigentumswohnungen. Was man bei der Suche nach einer neuen Wohnung daher nie vergessen sollte: Auch in vermeintlich «schlechten» Gemeinden kann langfristig durchaus eine Wertsteigerung drinliegen. Schliesslich hängt die Wertsteigerung stark auch von der Mikro-Lage einer Liegenschaft in der Wohngemeinde ab. So kann auch eine ruhige Wohnung an Top-Lage mit Aussicht in Olon durchaus an Wert gewinnen. Wer heutzutage trotz hohen Immobilienpreisen eine Eigentumswohnung kaufen will, sollte sich die folgenden Tipps zu Herzen nehmen: Sonst wird aus einem vermeintlichen Top-Objekt dann der Flop des Lebens – Top- oder Flop-Gemeinde hin oder her.

**Tipps zum Kauf einer Eigentumswohnung:**

**Reservationsvertrag:** Wer ein Haus oder eine Eigentumswohnung schon im Planungsstadium erwerben will, muss meist eine Reservationsgebühr von mehreren zehntausend Franken leisten. Solche Vorverträge gelten nur, wenn sie notariell beurkundet sind. Das bedeutet: Man kann die Zahlung in vollem Umfang zurückverlangen, wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt.

**Günstiger zu Wohneigentum:** Der Kauf einer Eigentumswohnung ist oft billiger als jener eines Einfamilienhauses. Die Preise unterscheiden sich aber je nach Lage und Ausbaustandard des Objekts. Anders als beim Einfamilienhaus trägt der Käufer nicht die ganzen Kosten für das Land, sondern beteiligt sich lediglich mit einem Anteil am

Bauland. So können auch Personen mit wenigen Eigenmitteln Wohneigentum erwerben. Berechnen Sie im Internet mit wenigen Angaben den Marktwert Ihres Wunschobjekts. Sie finden im Netz dazu viele Gratis-Schätzangebote. Wer es genauer wissen will, kann eine Schätzung in Auftrag geben.

**Akontozahlungen:** In vielen Verträgen werden die Auftraggeber verpflichtet, Akontozahlungen zu leisten. Der Zeitpunkt der Fälligkeit dieser Zahlungen richtet sich in der Regel nach dem Baufortschritt. Überweisen Sie das Geld erst, wenn ein Baufachmann den Baufortschritt bestätigt. Falls Sie das Haus per Baukredit finanzieren, wird die Bank die Anzahlungen normalerweise erst dann an den Bauunternehmer bezahlen, wenn sie sich des Baufortschritts vergewissert hat.

**Pläne und Baubeschrieb:** Bei einem Kauf ab Plan sollte beides einem Fachmann zur Prüfung vorgelegt werden. Die Möglichkeit, Änderungswünsche einzubringen, sowie deren Kostenfolgen sollten vertraglich festgehalten werden. Zudem soll man sich den Termin der Fertigstellung bzw. den Bezugstermin vertraglich garantieren lassen.

**Kaufvertrag, Zusatzdokumente:** Kaufverträge für Immobilien müssen öffentlich beurkundet werden, damit sie gültig sind. Der detaillierte Baubeschrieb und Projektpläne sollten Bestandteil eines Kaufvertrags sein. Zudem sollte man den öffentlich beurkundeten Begründungsakt des Stockwerkeigentums lesen. Die Urkunde definiert die Grösse der einzelnen Stockwerkeinheiten und weist ihnen bestimmte Wertquoten zu, also einen bestimmten Anteil am Gesamtwert des Hauses. Nach der Wertquote richtet sich meist die Höhe der Unterhalts- und Verwaltungskosten. Im Begründungsakt

können zudem Vorkaufs- und Einspracherechte der anderen Eigentümer stehen.

**Nebenkosten:** Bei einer bestehenden Wohnung sind die Nebenkosten bekannt. Dann sollten Käufer vom Verkäufer Folgendes verlangen: die letzte Nebenkostenabrechnung der Wohnung und die Jahresrechnung der Gemeinschaftskosten bzw. das Budget fürs laufende Jahr.

**Stockwerkeigentümer-Reglement:** Mit dem Kauf einer Wohnung wird man automatisch Mitglied der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft. Damit erwirbt man Rechte, aber auch Verpflichtungen gegenüber der Gemeinschaft. Im Reglement steht zum Beispiel, welche Mehrheiten bei Abstimmungen an Eigentümerversammlungen gelten. Oder wie die Unterhaltskosten verteilt sind. Vor dem Wohnungskauf sollte man das Reglement und die Versammlungsprotokolle lesen.

**Erneuerungsfonds:** Darin wird Geld für Renovationen angespart. Klären Sie ab, wie viel Geld der Fonds enthält. Lassen Sie den Unterhaltsbedarf des Gebäudes von einem Architekten schätzen. So wissen Sie, ob der Fonds zur Finanzierung des Unterhalts reicht oder ob bald grössere Investitionen anfallen. Dann sollten Sie den Kaufpreis herunterhandeln.

## Passend zum Artikel



### Aus für verbilligte Tageskarte – Gemeinden sollen SBB-Spartickets verkaufen

08.07.2022



### Zwischen 90 Rappen und 7 Franken: Bei der Höhe der Kurtaxe gibt es in der Schweiz grosse Unterschiede

14.07.2022



---

## Neueste Artikel >



KURZMELDUNGEN

### Kultur: Eurovision Song Contest wird 2023 in Grossbritannien stattfinden

Aktualisiert vor 8 Minuten





## Milliardenhohe Geldstrafe für Didi: Chinas führender Fahrdienstvermittler bekommt die roten Linien Pekings aufgezeigt

vor 17 Minuten



### DIE NEUESTEN ENTWICKLUNGEN

## Rohstoffe als Waffen: Speicher in Haidach sorgt für Diskussionen zwischen Deutschland und Österreich +++ Berlin mit allgemeinem Speicherstand zufrieden

Aktualisiert vor 20 Minuten



## Unfall-Hotspot Axenstrasse – bis die berüchtigte Strecke sicherer wird, dauert es noch Jahre

vor 42 Minuten



## Vierwaldstättersee: Die Suche nach dem abgestürzten Auto geht weiter

Aktualisiert vor 56 Minuten



## Die Zahl der Neuinfektionen sinkt wieder – und alles Weitere zu Corona in Deutschland in 20 Grafiken

vor 59 Minuten



**Für Sie empfohlen** >

DIE NEUSTEN ENTWICKLUNGEN

## Affenpocken: EMA erteilt Zulassung für Impfstoff Imvanex

Aktualisiert 25.07.2022



## Wie Russlands Feuerwalze trotz westlichen Waffen weiterrollt

25.07.2022



INTERVIEW

## Die grosse Hitze hat Server von Google zum Erliegen gebracht. Doch ein Schweizer Professor sagt: In den meisten Rechenzentren ist es zu kalt

25.07.2022



## Wo Zürich wächst – und wo es schrumpft

25.07.2022



## Die Militärjunta in Myanmar richtet vier Personen hin

vor 4 Stunden



---

## Italien vor Neuwahlen: Der Sieg des Rechtslagers ist noch keineswegs sicher

25.07.2022



---

## Nissan Ariya – schwungvoll feingebügelt

25.07.2022



---

## Die wichtigsten Daten und Fakten zum Coronavirus weltweit in Grafiken

Aktualisiert vor 3 Stunden



---

Copyright © Neue Zürcher Zeitung AG. Alle Rechte vorbehalten. Eine Weiterverarbeitung, Wiederveröffentlichung oder dauerhafte Speicherung zu gewerblichen oder anderen Zwecken ohne vorherige ausdrückliche Erlaubnis von Neue Zürcher Zeitung ist nicht gestattet.