

Wohneigentum in der Stadt? So geht's seite 4

Interpretieren Was die jüngsten Entwicklungen am Markt bedeuten 3 **Finanzieren**Dank tiefer Inflation
bleiben die Zinskosten
moderat **13**

TransformierenWie die Verdichtung
Stadtquartiere
verändert **15**

EDENBLICK

ÄGERISEE



TRAUMHAFTE SEE- UND BERGSICHT

Hochwertige Eigentumswohnungen Wenige Minuten zur Stadt Zug Oberägeri (ZG) – ein äusserst attraktiver Wohnort

VERKAUF UND BERATUNG



EDENBLICK.CH



Warten lohnt sich nicht

Die Ära des Booms und stetig steigender Immobilienpreise ist vorbei. Ob es sich lohnt, auf sinkende Preise zu setzen, ist fraglich. Kaum jemand erwischt den perfekten Zeitpunkt für einen Kauf. **Von Marius Leutenegger**

ür uns Analysten ist der Immobilienmarkt heute deutlich spannender, als er in den vergangenen Jahren war», sagt Fredy Hasenmaile, Chefökonom von Raiffeisen Schweiz. Die Zeit vor Corona war von einem jahrelangen Immobilienboom und steigenden Preisen geprägt. Doch inzwischen haben sich die Rahmenbedingungen verändert: Home-Office, Inflation, Zinswende und viele weitere Faktoren beeinflussen den Markt. «Doch so massiv wie im Ausland sind die Entwicklungen bei uns nicht», so Hasenmaile. Ganz ähnlich beurteilt Robert Weinert, Ökonom beim Beratungsunternehmen Wüest Partner, die Gemengelage. «Für Eigentümer, die Immobilien im Markt haben, ist die Lage weitgehend stabil», sagt der Immobilienexperte. «Investoren in Renditeimmobilien spüren eine leicht rückläufige Preisentwicklung, auch wenn man nicht von einem Preiszerfall sprechen kann.»

Anders präsentiert sich die Situation für alle diejenigen, die Wohnraum suchen; für sie ist die Lage nicht entspannt. Das liegt nicht nur daran, dass die Mieten steigen und Kaufobjekte immer noch teuer sind. Am Markt sind weniger Wohnungen ausgeschrieben als noch vor einem Jahr. Robert Weinert spricht eine der grössten Herausforderungen für die kleine Schweiz an: Gemessen an der starken Nachfrage kommen zu wenig neue Objekte auf den Markt. Dies gilt nicht mehr nur für die urbanen Gebiete wie Genf, Basel oder Zürich, wo der Leerstand derzeit bei 0,06 Prozent liegt. Auch in den Agglomerationen und in Tourismusregionen ist die Angebotsverknappung

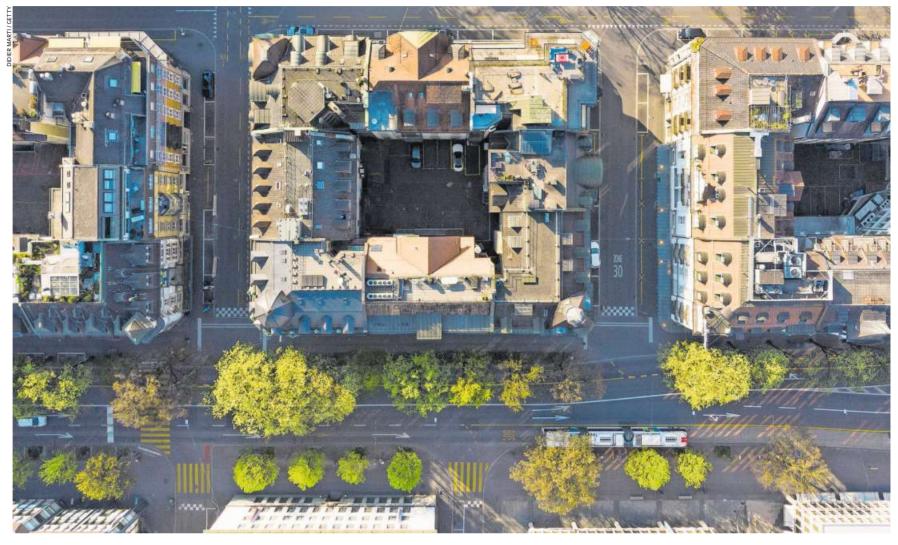
Die Gründe dafür sind vielfältig. Einerseits wächst die Bevölkerung unaufhaltsam, auch aufgrund anhaltender Flüchtlingsbewegungen und Zuzügern aus dem Ausland. Auch dass die Gesellschaft immer älter wird, spielt hier hinein denn ältere Menschen, die ihre Partner verloren haben und eigentlich in «zu grossen» Wohnungen leben, haben keinerlei Anreize, daran etwas zu ändern.

Pilotprojekte wie in der Überbauung Accu in Zürich Oerlikon, die den Umzug in kleinere Wohnungen finanziell attraktiv machen wollen, sind die Ausnahme. Demgegenüber steht der gesellschaftliche Trend zur Individualisierung: Es gibt immer mehr und immer kleinere Haushalte, was die Nachfrage nach Wohnungen deutlich erhöht. «Dazu kommen die stark gestiegenen Baupreise und die Situation am Kapitalmarkt», so Robert Weinert. «Die Zinswende hat die Kosten von Bauprojekten erhöht, zudem haben Grossinvestoren zurzeit wieder echte Anlagealternativen.»

Fredy Hasenmaile von Raiffeisen Schweiz wird deutlich: «Es wird zu wenig gebaut, und es gibt keinerlei Anzeichen, dass sich daran in absehbarer Zeit etwas ändern wird.» Seit 2019 nehmen die Baubewilligungen stetig ab. Die rund 45000 Wohnungen, die jährlich entstehen, decken den Bedarf nicht ab. Die gestiegenen Baupreise sind ein Grund, ein weiterer ist, dass Verdichtungsprojekte meist komplexer sind, was die Zeit für Planung und Bewilligung verlängert.

Zu wenig neuer Wohnraum

Hinzu kommt die Not-in-my-backyard-Mentalität: Man anerkennt zwar, dass die Raumplanung auf Verdichtung setzt, doch diese soll bitte möglichst nicht in der eigenen Nachbarschaft stattfinden; Einsprachen verzögern die Bautätigkeit. Das Argument, dass man doch überall Kräne und Baugruben sehe, lässt Hasenmaile nicht gelten. Einerseits sei das Bauen auf der grünen Wiese, das schnell neuen Wohnraum schaffen würde, heute



Keine Flucht aus den Städten, im Gegenteil. Altbauten an City-Lage wie hier in Luzern sind sehr gesucht.

kaum mehr möglich. «Und besonders im urbanen Raum ist Verdichten meist gleichbedeutend mit Ersatzneubauten: Bevor neuer Wohnraum geschaffen werden kann, muss bestehender Wohnraum abgerissen werden.» Das heisst, dass netto gar nicht so viele neue Wohnungen entstehen.

Schlechte Nachrichten haben die Experten für Mieterinnen und Mieter. «Bei den Mieten stehen alle Anzeichen auf Anstieg», sagt Robert Weinert von Wüest Partner überzeugt. Als eine direkte Folge des angehobenen Referenzzinssatzes durften Mieten zum ersten Mal seit langer Zeit spürbar erhöht werden. Und das Ende der Fahnenstange sei noch nicht erreicht, prognostiziert Fredy Hasenmaile von Raiffeisen. «Wir erwarten noch zwei Erhöhungen des Referenzzinssatzes», sagt er. Im Dezember dieses Jahres soll der Schritt von 1,5 auf 1,75 Prozent erfolgen, der einen weiteren Anstieg der Mieten per April 2024 zur Folge hätte; um den zweiten Schritt auf 2 Prozent, den die Raiffeisen-Fachleute für die zweite Hälfte 2025 erwarten, werde man ebenfalls kaum herumkommen. Natürlich könnte die Politik über eine Mietpreisbremse eingreifen, doch davon rät Robert Weinert ab. «Dann würde wohl noch weniger in Immobilien investiert», glaubt er. Das würde zulasten des Angebots gehen, ein höherer Nachfrageüberhang entstünde, und die Mieten bei den inserierten Wohnungen würden weiter an-

Beim Wohneigentum steigen die Preise immer noch leicht an; der Schweizerische Wohnimmobilienpreisindex weist für das zweite Quartal 2023 ein Plus von durchschnittlich 1,2 Prozent aus. Allerdings weist Fredy Hasenmaile darauf hin, dass dieser Index nur die tatsächlich abgeschlossenen Transaktionen abbildet. «Wir beobachten aber, dass in jüngster Zeit immer wieder ausgeschriebene Immobilien ohne Abschluss zurückgezogen werden», sagt er. Ein Grund dafür ist, dass die veränderten Verhältnisse noch nicht in den Köpfen aller Anbietenden angekommen sind. Tatsächlich er

wartet der Raiffeisen-Chefökonom sogar, dass der Index in absehbarer Zukunft auch ins Negative rutschen könnte. «Dann friert der Markt traditionell ein, weil man dann den Kauf lieber aufschiebt», sagt er. So finden weniger Transaktionen statt, was den Index weniger zuverlässig macht. Dennoch: Einen regelrechten Preisrutsch auf dem Eigentumsmarkt sollte man nicht erhoffen; wer sein Traumobjekt finde, solle gut verhandeln und trotz allem zuschlagen. Adrian Spiess, Volkswirtschafter beim Hauseigentümerverband (HEV) Schweiz, rät hier zur Weitsicht: «Immobilien sind grundsätzlich als langfristiges Investment zu sehen», sagt er. In den letzten zwanzig Jahren haben sich die Preise mehr als verdoppelt. «Wer seine Immobilie schon seit mindestens fünf Jahren besitzt, würde bei einem Verkauf noch immer einen Mehrertrag erzielen, auch in suburbanen Gemeinden.»

Schwierig zu finanzieren

Adrian Spiess stört, dass Wohneigentum nur noch einem kleinen Teil der Bevölkerung offensteht. «Gerade für junge Familien wird es ohne elterliche Unterstützung immer herausfordernder, die eigenen vier Wände zu finanzieren», so Adrian Spiess. Dafür sorgen neben den hohen Preisen auch der Anstieg der Hypothekarzinsen und die immer schwieriger zu erfüllende Tragbarkeit. «Es gilt deshalb sicherzustellen, dass auch der Mittelstand weiterhin aus eigener Kraft selbstbewohntes Wohneigentum erwerben kann.» Aber ist gerade das Einfamilienhaus mit Umschwung in Zeiten der Verdichtung nicht ohnehin ein Auslaufmodell? «Das Angebot an neuen Einfamilienhäusern wird tatsächlich kaum wachsen», sagt er. «Die zunehmende Knappheit von Bauland und die Bestrebungen zur Verdichtung lassen eigentlich keine Mengenausweitung zu.» Dennoch bezeichnet er das Einfamilienhaus als Erfolgsmodell, und er prognostiziert, dass Wohneigentum jeglicher Art auch künftig gefragt sein werde. Und er erwartet für 2024 zumindest «in begrenztem Mass» neue Eigentumswohnungen auf dem Markt. «Trotz steigenden Zinsen und zunehmender Regulierung wird die Nachfrage nach Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern hoch bleiben», meint er überzeugt. Denn der Wunsch nach den eigenen vier Wänden sei in der Schweiz tief verwurzelt.

Natürlich gilt auch beim Immobilienmarkt: So klein die Schweiz ist, so heterogen ist der Markt. «Wir stellen sehr grosse Unterschiede fest», sagt Adrian Spiess vom HEV Schweiz mit Blick auf das Wohneigentum, «nicht nur zwischen Stadt und Land oder zwischen Kantonen, sondern auch zwischen einzelnen Gemeindetypen.» In einkommensstarken Gemeinden und beliebten Hotspots erwartet er deshalb einen weiteren Preisanstieg, in suburbanen Gemeinden eine leichte Gegentendenz. Die Preise für Eigentumswohnungen würden infolge des Zinsanstiegs etwas mehr unter Druck geraten, sagt der Volkswirtschafter. Auch hier werden suburbane Gemeinden und Regionen mehr leiden als einkommensstarke. Robert Weinert und Fredy Hasenmaile sehen die Unterschiede über alle Kategorien hinweg eher im Bereich von Nuancen. Auf jeden Fall wird es immer Regionen geben, in denen Wohnen günstiger ist als in anderen. Die Pandemie und ihre Folgen - Home-Office und verbesserte digitale Arbeitsmöglichkeiten - machen es denkbar, auch weitere Wege in Kauf zu nehmen. «Wenn ich nur zweimal statt fünfmal pro Woche pendeln muss, darf die Distanz zum Arbeitsort auch grösser sein», so Robert Weinert. Der Suchradius für Wohnraum wird deshalb immer öfter erweitert, um entweder günstiger wohnen zu können oder immerhin mehr Platz für denselben Preis zu erhalten. Eine eigentliche Stadtflucht, wie sie rund um die Pandemie manchmal prophezeit wurde, hat jedoch nicht stattgefunden. «Die Städte haben trotz wachsender Bevölkerung und fortschreitender Verdichtung nichts von ihrer Anziehungskraft verloren», erklärt der Experte von Wüest Partner und verweist auf die tiefen Leerstände in den Städten.



In der Schweiz wird zu wenig gebaut. Und es gibt keine Anzeichen, dass sich dies in absehbarer Zeit ändern wird. 4 Immobilien
NZZ am Sonntag 29. Oktober 2023



Stockwerkeigentum, massgeschneidert für die Familie: Gefühlt wie in der Stadt, aber eigentlich ländlich und mit viel Platz. Stephan, Heaven, Benjamin und Lars.

Wie eine Familie ihre Traumwohnung fand

Die Strategie für eine kreative Wohnungssuche? Eine Familie wartete nicht auf ausgesteckte Projekte und öffentliche Ausschreibungen. Ein direkter Kontakt führte zum neuen Zuhause. **Von Marius Leutenegger**

chafe und Kühe auf einer Weide, weite Felder, dahinter Wald? Nein, diese Aussicht erwartet man nicht, wenn man vom Balkon einer brandneuen Eigentumswohnung in der Stadt Zürich hinunterblickt. Wer hier wohnen kann, hat entweder tolle Beziehungen oder sehr viel Geld, könnte man meinen. Die 41-jährige Heaven Denyer und der 40-jährige Stephan Wehrli hatten beides nicht - trotzdem wohnen sie jetzt mit ihrem 4- und ihrem 7-jährigen Sohn an diesem idyllischen Ort. Geduld, Hartnäckigkeit, eine sorgfältige Planung und eine Portion Glück haben dazu geführt, dass sie seit Mai 2022 ihren Wohntraum leben können.

Doch der Reihe nach. Kennengelernt haben sich die amerikanische Life-Sciences-Consultant aus San Diego und der Startup-Investor aus dem zürcherischen Russikon bei Wetzikon während eines MBA-Studiums in London. «Ich hatte auf diese Ausbildung gespart, um in mich zu investieren – und bekam als Bonus einen Mann!», erzählt Heaven Denyer in perfektem Deutsch. Sie zog zu ihm in die Schweiz, die beiden hatten Glück und

fanden durch Zufall eine günstige Wohnung in Zürich Höngg, dreieinhalb Zimmer auf 90 Quadratmetern für 1800 Franken. Als der zweite Sohn zur Welt kam, wurde es allerdings etwas eng. «Wir begannen etwas Grösseres zu suchen», so Stephan Wehrli. «Aber unsere Schmerzgrenze war doch ziemlich hoch; die Wohnung, die wir hatten, besass einen tollen Grundriss. Alles, was wir fanden, war doppelt so teuer, aber nie doppelt so gut. Warum also umziehen?»

Für Heaven Denyer war klar: Eine Eigentumswohnung musste her. «Das ist typisch amerikanisch», sagt sie. Er war, wohl typisch schweizerisch, eher skeptisch. Die beiden spielten den Kauf einer Wohnung dennoch durch und sahen: Mit elterlicher Hilfe wäre ein solches Abenteuer finanziell zu stemmen. «Wir fingen an zu schauen, was auf dem Markt ist oder was demnächst auf den Markt kommt», erzählt Stephan Wehrli, «Und wir erkannten schnell: Ist ein Bauprojekt bereits ausgesteckt, sind alle Wohnungen weg. Es schien wirklich sehr schwierig.» Kein Wunder, denn das Paar wollte in Zürich bleiben, am liebsten in Höngg, unter anderem, weil er von hier aus mit dem Fahrrad zur Arbeit fahren konnte.

«Zürich ist die kleinste Stadt, in der ich je gelebt habe», sagt Heaven Denyer. «Ich wollte hier bleiben und nicht ins Umland ziehen, da ich das Stadtleben bevorzuge.» Bloss ist der Zürcher Wohnungsmarkt praktisch ausverkauft.

Es geht sehr schnell

Also machten die beiden einen Schritt zurück in der Chronologie eines Bauwerks. Weil in Höngg ein umstrittener Grossbau geplant ist, der sogenannte Ringling, werden Projekte von der lokalen Bevölkerung aufmerksam verfolgt. Auf einer Website fand Stephan Wehrli eine Auflistung aktueller Planungen. Der Winterthurer Generalunternehmer Corti hatte eine Parzelle im Rütihof übernommen und wollte darauf zwei Mehrfamilienhäuser mit vierzehn Wohnungen erstellen. «Ich schrieb der Firma, wir seien interessiert, eine Wohnung zu kaufen», erzählt Stephan Wehrli.

«Und eine Woche bevor die Wohnungen auf den Markt kamen, wurden wir von Corti per E-Mail kontaktiert.» Wie hungrig dieser Markt ist, zeigt die Tatsache, dass das Paar innerhalb einer Stunde sein Interesse an einer Wohnung im zweiten Obergeschoss bekräftigte –



Von der ersten E-Mail an den Unternehmer bis zum Einzug vergingen zweieinhalb Jahre, in denen die Familie den Fortschritt ihrer Wohnung erlebte.

genau die aber bereits reserviert war. Nach einer Stunde! Sie bewarben sich darauf um die für sie zweitbeste Wohnung. «Man muss einfach sehr früh dran sein und sofort zuschlagen», sagt Stephan Wehrli. Und man sollte genau wissen, was man will. Sie erhielten die Pläne und sahen: Das passt. «Man muss natürlich immer Kompromisse machen», so Heaven Denyer, «aber es gibt No-Gos und da war eigentlich keines.» Und dann stieg der Bewerber für die Traumwohnung im zweiten Stock aus. «Jetzt leben wir genau in der Wohnung, die wir uns gewünscht haben!», sagt Stephan Wehrli freudig. Sie ist 125 Quadratmeter gross, mit viereinhalb lichtdurchfluteten Zimmern. Der Ausbau entspricht dem gehobenen Segment. Und zu diesem Segment gehört die Wohnung, denn am Ende kostete sie rund 1,8 Millionen Franken. «Wir verdienen beide anständig, aber nicht exorbitant», sagt Stephan Wehrli. Weil die Familie jahrelang bescheiden gelebt hatte - ohne Auto und in einer günstigen Wohnung -, konnte sie Geld zur Seite legen. Das Paar löste eine dritte Säule auf und verpfändete die andere, sein Vater gab ein Darlehen, den Rest finanzierte die Hausbank.





Die Küche wurde auf Kundenwunsch

Als sie die Zusage für die Wohnung er-

hielten, befand sich dort, wo jetzt die bei-

den gediegenen Mehrfamilienhäuser ste-

hen, noch ein Garten. Die Familie konnte

den Bau von Beginn an mitverfolgen; es

gibt gar ein Foto, auf dem einer der Söhne mit der Sandkastenschaufel einen

Spatenstich macht. Von der ersten E-Mail

an den Generalunternehmer bis zum Ein-

denen die Familie regelmässig die Bau-

stelle besuchte und den Fortschritt ihrer

Freude. Immer wieder sagen die beiden,

sie hätten enorm viel Glück gehabt.

«Auch mit den Nachbarn - wir haben die

besten, die man sich wünschen kann», so

Heaven Denyer. In einigen Wohnungen

leben Familien mit kleinen Kindern, was

nicht nur für den eigenen Nachwuchs toll

ist, sondern auch bedeutet, dass alle ein

gewisses Verständnis für gelegentlichen

Lärm aufbringen. Die Bewohnerinnen

und Bewohner grillieren zusammen, la-

den einander ein und sprechen viel mit-

Guter Kontakt von Tür zu Tür

Wohnung erlebte.

einander. Die Privatsphäre bleibe gemassgeschneidert entworfen. wahrt, aber es werde offen diskutiert, «das ist ein Glück», und es gibt einen Eigentümer-Chat. «Die meisten befinden sich in einer ähnlichen Situation wie

> der Kauf einer solchen Wohnung etwas wirklich Grosses.» Einmal jährlich findet eine Eigentümerversammlung statt, das sei etwas we-

> wir», sagt Heaven Denyer. «Für uns ist

nig, vor allem in der Anfangszeit, so die Meinung der beiden. «In der Wohnung selbst können wir eigentlich tun und lassen, was wir wollen, solange es nicht um tragende Wände geht», sagt Stephan Wehrli. «Aber alles darum herum muss von der Gemeinschaft beschlossen werden.» Da ist ein gutes Einvernehmen elementar. Die zusätzliche Store auf dem 15 Quadratmeter grossen Balkon musste

zum Beispiel von der Gemeinschaft bewilligt werden. Ein Diskussionspunkt ist gegenwärtig eine Solaranlage auf dem Dach. «Kauft man Stockwerkeigentum, muss man bereit sein, nicht dieselben Freiheiten zu haben, wie wenn man ein freistehendes Haus baut», gibt Stephan Wehrli zu bedenken. Für ihn und seine Frau ist das aber kein Problem; ein eigenes Haus wäre für die beiden nicht infrage gekommen, weil sie nicht gern Umgebungsarbeiten machen.

Viel Einfluss auf den Ausbau hatte die Familie indessen nicht - oder sie konnte sich diesen Einfluss nicht leisten, denn jede Abweichung vom vorgeschlagenen Standard geht gleich ins Geld. Die Küche und das Bad nach eigenem Gusto hat sich die Familie aber geleistet. Und sie lebt jetzt genau so, wie sie will: gefühlt in der Stadt, aber eigentlich sehr ländlich und mit grosszügig viel Platz. Es ist ruhig, im Quartier gibt es kaum Verkehr, die Buben können gefahrlos nach draussen und erleben Landwirtschaft. Noch einmal: «Wir hatten wirklich sehr viel Glück.» Und den nötigen Schnauf, sich einen Wohntraum zu erfüllen.



Wer eine Immobilie besitzt, beschäftigt sich früher oder später mit dem Wechsel der Hypothek zu einer anderen Bank. Aber auch Anpassungen aufgrund von grösseren Renovationen oder Umbauten sind vielfach ein Thema. Nebst den Finanzierungskonditionen ist insbesondere die individuelle Beratung mitentscheidend.

Weil bei einer Finanzierung weit mehr als die Hypothek berücksichtigt werden muss, empfiehlt es sich, frühzeitig das Gespräch mit einer

Spezialistin wie der Zürcher Kantonalbank zu suchen. Nebst der Immobilie und den verschiedenen Finanzierungsmöglichkeiten

berücksichtigen unsere Kundenbetreuerinnen und Kundenbetreuer weitere relevante Themen wie Vorsorge, Nachfolge und Amortisationen. Diese vernetzte Beratung über die Hypothek hinaus zeigt auf, wie Vorsorgelücken geschlossen werden können, wie Hypothek und Steuern zusammenspielen und wie Risiken bestmöglich abgesichert werden – und dies alles individuell auf die Lebenssituation und die Bedürfnisse abgestimmt.

Wohnen mit gutem Gewissen

Die Zürcher Kantonalbank begleitet und berät ihre Kundschaft in jeder Lebensphase, auch bei der Planung von Renovationen und Umbauten. Hauseigentümer und -eigentümerinnen entscheiden sich dabei vermehrt für energetische Sanierungen. Diese steigern den Liegenschaftswert und führen dabei gleichzeitig zu tieferen Kosten dank eines gesenkten Energieverbrauchs. Die Zürcher Kantonalbank fördert energetische Sanierungen und bietet mit der nachhaltigen Hypothek namens «ZKB Umweltdarlehen» attraktive Konditionen: Die Zinsvergünstigung auf die Festhypothek beträgt derzeit bis zu 0,8 % jährlich während maximal fünf Jahren.

Lebenslanges Versprechen

Zusätzliches Plus: Die Zürcher Kantonalbank gewährt

ihren langjährigen, treuen Hypothekarkundinnen und -kunden eine lebenslange Finanzierungszusage und bietet unabhängig vom Alter, unter Vorbehalt der Tragbarkeit, attraktive Hypotheken. Dank diesem Bankversprechen ist das Eigenheim lebenslang sicher – und einer anstehenden Pensio-

nierung kann gelassen ent-

gegengesehen werden.

Haben Sie Fragen zur Liegenschaftsfinanzierung? Läuft **Ihre Hypothek bald** ab? Kontaktieren Sie uns unter 0844 843 823, wir beraten mit Weitsicht.

zkb.ch/hypothekwechseln



6 NZZ am Sonntag 29. Oktober 2023

Wer saniert, bekommt Geld

Für Hauseigentümer ist Energieeffizienz nicht bloss ein Schlagwort. Die Bau- und Energiegesetze stellen immer höhere Anforderungen. Bund und Kantone unterstützen die Vision Netto-Null im Gebäudebereich mit Millionen. **Von Bernhard Bircher-Suits**

n der Energie- und Klimapolitik der Schweiz spielen Immobilien eine wichtige Rolle. Gemäss dem Bundesamt für Umwelt (Bafu) verursachen Gebäude rund ein Viertel der Schweizer Treibhausgasemissionen. Gebäude sind zudem für 40 Prozent des Energieverbrauchs verantwortlich. Die Reduktion von Emissionen und die Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden sind daher zentrale Elemente der Schweizer Energie- und Klimapolitik. Die Grundzüge sind klar: Die Schweiz will bei den CO₂-Emissionen bis 2050 Netto-Null umsetzen. Netto-Null in der Klimapolitik heisst, dass nicht mehr schädliche Treibhausgase ausgestossen werden, als durch natürliche oder technische Speicher aufgenommen werden. Natürliche Speicher für CO₂ sind Wälder, technische sind etwa die Einlagerung in Sedimentschichten im Untergrund.

Auf dem Weg dahin will die Schweiz nach und nach auf erneuerbare Energie umrüsten. Gemäss dem geltenden CO₂-Gesetz wäre es das Ziel gewesen, die Treibhausgasemissionen bis 2020 um 20 Prozent zu reduzieren (gegenüber 1990). Dieses Ziel wurde knapp verfehlt. Eine Prognose der CO₂-Gebäude-Emissionen zeigt aber: In den Jahren 2026/27 kann die Halbierung der Emissionen gegenüber 1990 erreicht werden. Das legt das Dokument «Aktuelle Entwicklungen in der Gebäudepolitik» der Konferenz Kantonaler Energiedirektoren (EnDK) vom März 2023 nahe.

Doch wie steuert die Politik die Gebäude-Emissionen und die Energieeffizienz? Die Steuerungsinstrumente sind kantonale Bau- und Energiegesetze und das gemeinsame Gebäudeprogramm von Bund und Kantonen (www.dasgebaeudeprogramm.ch). Es unterstützt Eigentümer mit Förderbeiträgen, wenn diese den Energieverbrauch oder den CO₂-Ausstoss ihrer Liegenschaft senken. Das Programm fördert bauliche Massnahmen wie die Wärmedämmung der Gebäudehülle sowie den Ersatz fossiler oder konventionell-elektrischer Heizungen durch erneuerbare. Unterstützt wird auch der Anschluss an Fernwärme.

Das Programm leistet zudem finanzielle Beiträge an umfassende energetische Sanierungen oder Renovationen in grösseren Etappen sowie Neubauten im Minergie-P-Standard. Jeder Kanton legt anhand eines einheitlichen Förderkataloges fest, welche Massnahmen er zu welchen Bedingungen unterstützt. Die zuständigen Stellen und die im Kanton umgesetzten Förderprogramme finden sich auf der erwähnten Website. Gesuche sind immer vor Baubeginn einzureichen.

Grosszügige Förderung

Mit einer umfassenden Erneuerung kann der Energieverbrauch oft um 40 bis 60 Prozent gesenkt werden – oder noch mehr. Nehmen wir als Beispiel Simon Rüegsegger aus Hindelbank (BE) – von Beruf Energieberater: Sein 1968 erstelltes Wohnhaus war technisch überholt und nur mit einer schlechten Wärmedämmung ausgestattet. Dazu hat der Eigentümer sein Einfamilienhaus mit



dreifach verglasten Fenstern ausgestattet und sowohl die Gebäudehülle als auch den Estrich und den Kellerboden gedämmt. Die Ölheizung ersetzte er durch eine Holzheizung. Rüegsegger investierte total 115 400 Franken. Die Förderbeiträge beliefen sich inklusive Steuerabzügen auf 59600 Franken, also rund die Hälfte der Investitionssumme. Simon Rüegsegger sagt: «Das Gebäude gilt nach Berechnungsgrundlagen des Kantons Bern nun sogar als Plusenergiegebäude.» Das heisst: Es produziert mehr Energie, als es verbraucht. Doch das Beispiel von Simon Rüegsegger ist eher die Ausnahme als die Regel: Im Jahr 2022 gab es in der Schweiz 1,79 Millionen Gebäude mit Wohnnutzung und 4,74 Millionen Wohnungen. Fakt ist gemäss Bundesamt für Statistik: 39 Prozent der Gebäude wurden mit Heizöl beheizt, 18 Prozent mit Gas. Gerade einmal 19 Prozent verfügten über eine umweltfreundliche Wärmepumpe. Immerhin: Dieser Anteil hat sich seit 2000 vervierfacht.

Das am 18. Juni 2023 vom Stimmvolk angenommene Klima- und Innovationsgesetz sieht weitere Massnahmen im Gebäudebereich vor. Während zehn Jahren sollen jährlich 200 Millionen Franken zusätzlich für Energieeffizienz und den Ersatz von Heizungen eingesetzt werden (Impulsprogramm). Für die Praxis ist wichtig zu wissen, dass Bau- und Ener-



Ab 2030 ist bei der Sanierung einer alten Heizung zu 100 Prozent auf erneuerbare Energie umzurüsten. giegesetze in die Zuständigkeit der Kantone fallen. Olivier Brenner, stellvertretender Generalsekretär der EnDK, sagt dazu: «Alle Kantone fördern den Ersatz von Elektro-, Gas- oder Ölheizungen im Rahmen des Gebäudeprogramms.» In einem nächsten Schritt werden die meisten Kantone voraussichtlich bis 2030 eine weitere Regelverschärfung umsetzen. Wer als Eigentümer oder Eigentümerin eine Heizung ersetzt, wird in praktisch allen Fällen einen Systemwechsel vornehmen müssen - ohne Öl und Gas.

Strengere Regeln der Kantone

Im Neubaubereich haben die Energievorschriften der Kantone dazu geführt, dass spätestens seit 2010 Öl- und Gasheizungen nur noch in Einzelfällen installiert wurden. Olivier Brenner fügt hinzu: «Bestehende Heizsysteme in der Schweiz unterstehen aber keiner Ersatzpflicht. Erst wenn die Wärmeerzeugung ersetzt wird, muss neu ein Heizsystem eingebaut werden, welches einen Anteil an erneuerbarer Energie verwendet.» In den Kantonen haben sich drei Anforderungsniveaus mit Anteilen von 10, 20 oder 100 Prozent an erneuerbarer Energie etabliert. Unabhängig vom Anforderungsniveau entscheiden sich Eigentümer schon jetzt in über 80 Prozent der Fälle für erneuerbare Energie. Die Kantone Basel-Stadt, Genf, Glarus, Neuenburg, Uri und Zürich fordern beim Heizungsersatz bereits heute 100 Prozent erneuerbare Energie.

Im Jahr 2015 haben die Energiedirektoren der Kantone die «Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich» (Mu-KEn) 2014 verabschiedet. Sie dienen als Vorlage für die Umsetzung der Energievorschriften in den Kantonen. Laut Olivier Brenner sind die Kantone bzw. die EnDK damit beschäftigt, die MuKEn bis 2025 zu überarbeiten. Der Grund: Die bestehenden Vorschriften reichen nicht aus, um das Ziel einer klimaneutralen Schweiz bis 2050 zu erreichen. Dazu brauchte es eine Pflicht zu 100 Prozent erneuerbarer Energie in allen Bauten. Gemäss einer EnDK-Erklärung von Ende August 2023 sollen daher ab 2030 für alle Bauten 100 Prozent erneuerbare Energie beim Wärmeerzeugerersatz eingefordert werden. Ab 2050 dürfen laut Olivier Brenner dann keine fossilen Brennstoffe mehr zu Heizzwecken verbrannt werden, es müssen erneuerbare flüssige oder gasförmige Brennstoffe eingesetzt werden.

Wie auch immer die neuen Regeln aussehen werden: Schon heute ist klar, dass die Schweiz eine Vielzahl von Förderprogrammen und finanziellen Anreizen bietet, um energetische Sanierungen umzusetzen. Längerfristig tragen sie auch dazu bei, die laufenden Betriebsund Nebenkosten von Immobilien zu senken. Im Übrigen haben Eigentümer einen grossen Spielraum, werterhaltende Renovations- und Umbauarbeiten vom steuerbaren Einkommen in Abzug zu bringen. Auch wertvermehrende Auslagen - wenn sie der Energieeffizienz dienen - sowie Investitionen in erneuerbare Energie sind bei Wohngebäuden steuerlich abzugsfähig.

Von der Analyse zum Sanierungsplan

Ein Leitfaden in vier Schritten

Zustandsanalyse: Planen heisst zunächst Fragen stellen: Wie präsentiert sich das Gebäude, und wie gut ist die aktuelle Energiebilanz? Je nachdem muss sich der Eigentümer entscheiden, zuerst die Wärmedämmung und die Fassade zu verbessern oder die Heizung zu ersetzen. Beratung: Dazu gibt es viele Beratungsstellen (Energiecoach der Gemeinde, Impulsberatung des Bundes). Eine Fachperson hilft bei der Planung und der Abstimmung der Massnahmen.
Systemwahl: Erneuerbare Alternativen zu Öl und Gas sind Wärmepumpen mit

Erdwärmesonde (erfordert Bohrung in

den Untergrund), Luft-Wasser-Wärmepumpen, Holzschnitzel- oder Pelletheizungen, Fernwärme (insbesondere aus
Kehrichtverbrennungsanlagen) oder
Energie aus lokalem Biogas. Auf den Geoportalen der Kantone finden sich Informationen, wo welches System Sinn ergibt.

Bewilligungsverfahren: Sämtliche grösseren Massnahmen setzen ein Bewilligungsverfahren voraus, etwa der Ersatz
der Heizung oder eine Bohrung für eine
Erdsonde. Es ist mit längeren Fristen zu
rechnen, ebenso für die Lieferung von
gewissen Teilen wie Wärmepumpen oder
Photovoltaikpanels. (jz.)



Bewegung in Ihre Immobilienkarriere bringen?

Informieren Sie sich über unsere zukunftsweisenden Weiterbildungen: www.curem.uzh.ch





Der Blick aufs Ganze rechnet sich.

Versicherung, Vorsorge, die eigenen vier
Wände – diese Themen führt Helvetia zusammen.
Das Unternehmen begleitet Kundinnen und
Kunden vom Sparen fürs eigene Zuhause über
Suche, Finanzierung, Kauf und Unterhalt bis zum
Verkauf einer Liegenschaft.

Entscheide rund ums Zuhause wirken sich auch auf Versicherung und Vorsorge aus. Aus diesem Grund bringt Helvetia diese drei wichtigen Themen zusammen – in der persönlichen Beratung ebenso wie auf einer modernen Online-Plattform. Giovanni Campanile, Versicherungsexperte und Head of Sales bei Helvetia Ecosystem Home, verdeutlicht dies anhand von Beispielen: «Viele unserer Kundinnen und Kunden beziehen Geld aus der Pensionskasse für den Kauf eines Eigenheims. Dies schmälert nicht nur die Rente im Alter, sondern auch die Risikoleistung im Unglücksfall. Dies kann wiederum die Tragbarkeit einer Hypothek gefährden. Solche Lücken lassen sich mit einer privaten Versicherungslösung schliessen.» Ganz generell lohne es sich, den Versicherungsbedarf regelmässig zu überprüfen, so Giovanni Campanile weiter: «Wer beispielsweise in einen Pool oder eine schöne Gartenlaube investiert, sollte dafür einen Zusatz zur Gebäude- und Hausratsversicherung prüfen. Das geht gerne vergessen. Und umgekehrt können alle, die in ein kleineres Daheim ziehen, den versicherten Hausrat anpassen und so Geld sparen.» Die Beispiele zeigen: Der Blick aufs Ganze rechnet sich. Und sorgt langfristig für Sicherheit.

Moderne Immobilienplattform

Das Angebot von Helvetia adressiert deshalb sämtliche Themen rund ums eigene Zuhause – übersichtlich gegliedert entlang der verschiedenen Phasen des Eigenheimbesitzes. Gemeinsam mit Partnerunternehmen unterstützt Helvetia ihre Kundinnen und Kunden vom Sparen über Suche, Finanzierung, Absicherung und Werterhalt bis zum Verkauf. Die moderne Online-Plattform bietet dabei einfachen Zugang zu allen Informationen. Sie umfasst u.a. ein Immobiliensuchportal, Checklisten für jede Phase und verschiedene nützliche Rechner, etwa für Wohnkosten oder die Grundstücksgewinnsteuer. Über die Plattform erhalten die Nutzerinnen und Nutzer zudem Zugang zu den Services der Partnerunternehmen von Helvetia – oft mit attraktiven Rabatten. Sie können beispielsweise Reservations- oder Kaufverträge bei Ylex mit einer Reduktion prüfen lassen und erhalten Rabatt auf ein persönliches Interior-Konzept bei Kaqtu.

Ein Portal fürs Zuhause

Neben zahlreichen allgemeinen Informationen bietet Helvetia auch die Möglichkeit, ein Haus oder eine Wohnung in einem persönlichen Dashboard zu erfassen. Dieses bietet eine kostenlose Gesamtübersicht rund um eine Immobilie – wobei nur die registrierte Person die erfassten Daten einsehen kann. Die Nutzenden erhalten über das Portal beispielsweise eine Bewertung der erfassten Immobilie. Giovanni Campanile: «Ich stelle immer wieder fest, dass den Besitzerinnen und Besitzern der Wert ihrer Liegenschaft gar nicht bekannt ist. Im Hinblick auf einen Verkauf, oder wenn das Haus mittels Erbvorbezug in der Familie weitergegeben wird, lohnt

tung spezialisierten Unternehmen. Kundinnen und Kunden von Helvetia profitieren hier von 10% Rabatt auf eine Bauberatung durch den Helvetia Partner Faberling. Faberling unterstützt auch, wenn bei komplexen Sanierungsvorhaben diverse Massnahmen aufeinander abgestimmt werden müssen. Eine Bauversicherung schützt vor finanziellen Folgen aufgrund von Unfällen auf der Baustelle sowie bei Materialschäden, Feuer, Vandalismus und Diebstahl. Auch Schäden durch Sturm, Hagel oder



Die moderne Online-Plattform bietet einfachen Zugang zu allen Informationen. Sie umfasst u.a. ein Immobiliensuchportal, Checklisten für jede Phase und verschiedene nützliche Rechner, etwa für Wohnkosten oder die Grundstücksgewinnsteuer.

sich eine Schätzung in jedem Fall.» Das Portal zeigt neben dem aktuellen Verkaufswert auch die Wertentwicklung an und listet geprüfte Kaufinteressentinnen und -interessenten auf. Die Nutzerinnen und Nutzer sehen zudem lokale Bauprojekte sowie die Preise, die für Liegenschaften in ihrer Umgebung in den letzten Jahren bezahlt worden sind.

Umbau und Renovation

Nützlich ist auch der im Portal integrierte Renovationsrechner. Denn die Kosten einer Renovation sind für Laien schwierig zu schätzen. Der Renovationsrechner gibt einen ersten Überblick. Sind die Immobiliendaten vollständig erfasst, erhalten die Nutzerinnen und Nutzer eine Empfehlung, wann welche Renovation nötig ist und was sie ungefähr kostet. Dies hilft, Gespräche mit Handwerkern, Bauplanungsunternehmen oder der Bank vorzubereiten. Bevor es mit dem Umbau losgeht, empfiehlt sich dennoch eine fundierte Analyse zum Zustand der Immobilie: Wie ist die Substanz? Gibt es Mängel oder Einschränkungen? Lässt sich der Energieverbrauch senken? Eine solche Analyse erspart später böse Überraschungen. Es lohnt sich deshalb, Expertinnen und Experten beizuziehen, etwa von einem auf BauberaHochwasser sind gedeckt. Meist ist auch eine Bauherrenhaftpflicht inbegriffen. Diese deckt Forderungen, wenn unbeteiligte Dritte geschädigt werden.

Unterstützung beim Verkauf

Beratung finden auch alle, die ihr Haus oder ihre Wohnung verkaufen wollen. Giovanni Campanile weiss, dass viele die Kosten und den Aufwand eines Immobilienverkaufs unterschätzen. Helvetia bietet deshalb Zugang zu den Maklerdienstleistungen von MoneyPark: «Die Expertinnen und Experten von MoneyPark kennen den Immobilienmarkt und die aktuellen Preise. Und sie nehmen einem viel Aufwand ab. Sie schätzen das Haus, erstellen die Verkaufsdokumentation, organisieren Besichtigungen oder klären rechtliche Fragen.» Dafür verlangen Maklerinnen und Makler eine Gebühr. Üblich sind 2% – 3% des Verkaufspreises. Gut zu wissen: Verkäuferinnen und Verkäufer können die Maklergebühr bei der Grundstücksgewinnsteuer abziehen. Und noch einen Tipp hat Giovanni Campanile: «Budgetieren Sie auch Massnahmen, um Ihre Immobilie ins rechte Licht zu rücken. Frisch gestrichene Wände und ein gepflegter Garten machen immer einen guten Eindruck.»

Persönliche Beratung schafft Sicherheit

Die Online-Plattform von Helvetia bringt Versicherung, Vorsorge und Immobilienbesitz zusammen, einfach und übersichtlich. Entscheidend ist in diesem Zusammenhang auch die persönliche Beratung – sie kann jederzeit über die Plattform oder mit einem Anruf bei der nächsten Generalagentur angefordert werden. Den Kundinnen und Kunden steht dabei stets das Fachwissen des gesamten Helvetia Netzwerks zur Verfügung. So beraten die Expertinnen und Experten des Hypothekarspezialisten MoneyPark bei Fragen zur Finanzierung oder beim Hausverkauf. Helvetia behält Vorsorge und Versicherung im Blick: Sie steht allen zur Seite, die ihr Zuhause und ihre Familie gegen die Folgen eines Unglücksfalls absichern wollen.

Jetzt entdecken unter helvetia.ch/home





Giovanni Campanile Sales Helvetia Ecosystem Home



8 Immobilien NZZ am Sonntag 29. Oktober 2023

Selbst gestalten und umbauen

«Do it yourself»
verspricht tiefe
Kosten und
massgeschneiderte
Lösungen. Doch
ohne Know-how
und Planung kann
das Vorhaben zum
Albtraum werden.

Von Manuela Talenta



Hand in Hand mit Handwerkern: Viele Menschen machen den Umbau zu ihrem ganz persönlichen Projekt.

in schmuckes Einfamilienhaus im Kanton Zürich. Sein Besitzer hat kürzlich eine Skulptur entdeckt, die er kaufen und in seinem Garten aufstellen möchte. Er ist Kunde von Thomas Wipfler, Projektmanager bei Beta Projekt Management und Präsident der Kammer unabhängiger Bauherrenberater (KUB). Wipfler erinnert sich: «Der Kunde glaubte, das Aufstellen dieses Kunstwerks werde keinerlei Probleme machen.» Doch da täuschte er sich. Weil die Skulptur höher als zweieinhalb Meter ist, braucht es dafür im Kanton Zürich eine Baubewilligung. «Als ich dem Kunden das sagte, war er doch sehr überrascht», so Thomas Wipfler.

Zum Glück hatte der Mann einen versierten Bauherrenberater an seiner Seite, der ihn vor einem möglicherweise teuren Fehler bewahren konnte. Dennoch: Die eigenen vier Wände in Eigenregie umzugestalten, ist verlockend, redet einem doch niemand drein. Doch ohne jede Fachkenntnisse kann ein Projekt rasch zum Desaster werden. Christian Vogt ist Co-Gründer und Geschäftsführer des Startups Umbaumanager.ch, das Eigenheimbesitzerinnen bei Umbauvorhaben unterstützt. Er zählt auf, welche Fallen Materialien und teure Architekten, die Luftschlösser zeichnen, Unkenntnis von Bauvorschriften und so weiter. Das Resultat: schlechte Qualität, Zeitverzögerungen und erhebliche Mehrkosten.» Dazu kommt, dass gut qualifizierte Handwerker und Installateure sehr gut ausgelastet sind und oft nicht einmal Offerten unterbreiten. Wenn dann die falschen Betriebe auf der Baustelle sind, kann rasch einiges schiefgehen.

Um all dies zu vermeiden, braucht es eine sorgfältige Vorbereitung und ein Projektpflichtenheft. Zuerst muss bei einem Umbau immer der Ist-Zustand der Liegenschaft erfasst werden. Dafür benötigt man alle Unterlagen des Objekts: Grundrisspläne, Bestandspläne, alte Baugenehmigungen - alles kann hilfreich sein. «So entsteht ein gutes Bild von der Situation», sagt Christian Vogt. Er empfiehlt ausserdem eine Begehung mit einer Fachperson - diese weiss, worauf es ankommt, und sie stellt allenfalls Mängel fest, die einem sonst entgangen wären. «Anschliessend sollte die Bauherrschaft ein klares Projektpflichtenheft mit den Anforderungen erstellen», ergänzt der KUB-Präsident.

Achtung, Lieferfristen!

Startups Umbaumanager.ch, das Eigenheimbesitzerinnen bei Umbauvorhaben unterstützt. Er zählt auf, welche Fallen lauern: «Überrissene Preise, schlechte Materialien und teure Architekten, die Luftschlösser zeichnen, Unkenntnis von Bauvorschriften und so weiter. Das Thomas Wipfler plädiert dafür, schon bei Neubauten spätere Umbauten einzuplanen, und zwar mit einer sogenannten Erneuerungsstrategie: «Das ist ein Plan mit einem Horizont von zwanzig, dreissig Jahren, in dem festgelegt wird, wann die Lebensdauer einzelner Elemente der Lie-

genschaft zu Ende ist oder ab welchem Zeitpunkt ein Ausfallrisiko besteht.» Ein solcher Plan gebe dann den Takt für Umbau- und Erneuerungsmassnahmen vor, und zwar mit dem Ziel, Elemente rechtzeitig zu erneuern sowie deren Finanzierung zu diesem Zeitpunkt sicherzustellen. Das erspart viel Frust. Denn wartet man zum Beispiel in einem Mehrfamilienhaus mit einem neuen Lift so lange zu, bis der alte kaputtgeht, muss man sehr schnell handeln. Und das kann zu höheren Kosten führen. Oder man läuft Gefahr, dass ein Ersatz erst in einigen Wochen geliefert werden kann. Der Bauherrenberater Wipfler hat noch ein weiteres solches Müsterchen: «Solche Situationen erleben wir in der Praxis leider oft. Der Ausfall eines Bauteils einer Liftanlage führte bei einem meiner Kunden zu einem wochenlangen Stillstand in einem Mehrfamilienhaus mit gehbehinderten Personen. Das war eine grosse Einschränkung!»

Nachdem der Ist-Zustand einer Immobilie erfasst worden ist, sollte eine Liste mit den Umbau- oder Sanierungsmassnahmen erstellt werden. Weil viele Bauvorhaben einer Baubewilligung bedürfen, empfiehlt Thomas Wipfler, mit dieser Liste zum örtlichen Bauamt zu gehen. Dort erfährt man, ob die Massnahmen baurechtlich umgesetzt werden können – und wenn ja, unter welchen Bedingungen. Ist zum Beispiel der Anbau eines Wintergartens geplant, muss dieser be-



Fast jeder Umbau ist bewilligungspflichtig. Beim örtlichen Bauamt erfährt man, was baurechtlich zulässig ist. willigt werden. «Soll es ein beheizter Wintergarten sein, bestehen zudem höhere Anforderungen an die Dämmung der Wände», sagt Thomas Wipfler. «Ausserdem wird dessen Ausnutzung anrechenbar.» Steht fest, welche Massnahmen ergriffen werden, müssen die Kosten geklärt werden. Wer das selbst tun möchte, sollte sich umfassend mit den aktuellen Preisen auseinandersetzen und mehrere Offerten einholen. Vogt rät jedoch, eine professionelle Kostenschätzung durch einen Architekten oder ein Planungsbüro vornehmen zu lassen. «Damit kann man dann bei der Bank vorstellig werden, um zu besprechen, wie der Umbau finanziert werden kann, etwa mit der Aufstockung der Hypothek.»

Referenzen überprüfen

Sind die Vorbereitungen abgeschlossen, kann es losgehen. Aber wie findet man die richtigen Fachleute für die Arbeiten? «Gut ist es, das eigene Netzwerk anzuzapfen und in der Region nach geeigneten Unternehmen zu suchen», rät der Architekt Christian Vogt von Umbaumanager.ch. «Wird man in der Nähe nicht fündig, kann man auch online suchen.» Einen Auftrag auf einer Vermittlungsplattform auszuschreiben, ist oft gar nicht nötig - denn eine Baubewilligung muss öffentlich publiziert werden, und Thomas Wipfler weiss: «Viele Unternehmen überwachen diese Publikationen und bewerben sich dann von sich aus bei der Bauherrschaft.» Aber natürlich: Nicht jedes Unternehmen passt zum ausgeschriebenen Projekt. Um die richtigen Handwerkerinnen und Handwerker zu finden, sollte man Referenzauskünfte einholen. Christian Vogt: «Wir empfehlen gar, Referenzobjekte zu besuchen. So kann die Arbeit an echten Beispielen beurteilt und möglicherweise auch mit der dortigen Bauherrschaft besprochen werden.» Ein guter Indikator ist es auch, wenn das Unternehmen Mitglied in einem Fachverband ist. Denn beantragt eine Firma die Mitgliedschaft, wird sie meistens einer Qualitätskontrolle unterzogen.

Egal, wie gross ein Umbauvorhaben ist: Planung ist alles. Deshalb raten sowohl Christian Vogt als auch Thomas Wipfler, diese schon bei vermeintlich kleinen Projekten Fachleuten zu überlassen. Eine professionelle Planung trägt dazu bei, das Potenzial einer Immobilie zu erkennen und zu nutzen. Viel wert ist auch ein gut getakteter Zeitplan, damit die Arbeiten effizient vorankommen. Thomas Wipfler illustriert das anhand eines Badezimmerumbaus: «Da braucht es fast immer mehrere Fachleute: Sanitärinstallateure, Plattenleger, Malerinnen, Gipserinnen, Elektroinstallateure, um nur einige zu nennen. Die Arbeiten müssen koordiniert, mögliche Schnittstellen müssen berücksichtigt werden.» Das kann unerfahrene Bauherrschaften schnell einmal überfordern.



Strompreise aufneuem Rekordhoch

Derzeit sind viele Haushalte mit höheren Tarifen konfrontiert. 2024 wird Strom im Schnitt um 18 Prozent teurer. Der Verbrauch lässt sich mit einfachen Mitteln senken. Von Bernhard Bircher-Suits



Wer über ein E-Auto verfügt, ist besonders betroffen von den gestiegenen Kosten für Elektrizität.

napp ein Drittel der Schweizer Bevölkerung erwartet im laufenden Jahr eine finanzielle Verschlechterung im Vergleich zum Vorjahr. Die am häufigsten genannten Gründe dafür sind die steigenden Krankenkassenprämien und Mieten bzw. Hypothekarzinsen. Das zeigt eine repräsentative Umfrage des Vergleichsportals Comparis. Was die antwortenden Personen wohl ausgeblendet haben: Auch der Strom wird für einen Grossteil der Privathaushalte teurer (siehe Grafik). Im Jahr 2024 steigt der Strompreis gemäss Berechnungen der Eidgenössischen Elektrizitätskommission (Elcom) im Mittel um 18 Prozent an. Ein typischer Haushalt mit einem Verbrauch von 4500 Kilowattstunden (kWh) bezahlt im Jahr 2024 32,14 Rappen pro Kilowattstunde, 4,94 Rappen mehr als im laufenden Jahr. Auf ein Jahr gerechnet, entspricht dies einer Stromrechnung von 1446 Franken. Das ist eine Zunahme um 222 Franken.

Doch es trifft nicht alle Haushalte gleich hart: Die Preise variieren erheblich zwischen den Netzbetreibern. Bei rund 100 Gemeinden sinken die Strompreise sogar. Wichtig zu wissen: In der Schweiz bestimmt der Wohnort die Höhe der Stromrechnung. Privathaushalte und Privathaushalte und Kleinbetriebe sind an den Tarif ihres Energieversorgers gebunden. Die teuerste Gemeinde der Schweiz ist im Jahr 2024 Braunau im Kanton Thurgau. Hier zahlt ein durchschnittlicher Haushalt 2024 2277 Franken für Strom. Zum Vergleich: In der günstigsten Gemeinde der

Lange günstig und jetzt teuer Medianpreis Strom in Kilowattstunden 40 Rp./kWh Standardprodukt 2012 2014 2016 2018 2020 2022 2024



Kleinbetriebe sind an den Tarif ihres **Energieversorgers** gebunden und können nicht wechseln.

Schweiz, Zwischenbergen im Kanton Wallis, kostet dasselbe bloss 460 Franken pro Jahr. Am stärksten von der Preiserhöhung betroffen ist ausserdem die Gemeinde Büttikon im Aargau. Für das Jahr 2024 steigen die Strompreise um 212 Prozent. Auch in den Aargauer Gemeinden Kölliken und Lenzburg gibt es ein Plus von 150 beziehungsweise 123 Prozent.

Ladestationen kosten

Vor allem Haushalte mit Elektroauto und/oder elektrisch betriebener Wärmepumpe sowie Elektroheizungen werden 2024 nochmals deutlich tiefer ins Portemonnaie greifen müssen. Nehmen wir als Beispiel Kundinnen und Kunden der Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ), einem der grössten Energiedienstleister der Schweiz: Ein typischer EKZ-Haushalt mit einem Verbrauch von 4500 Kilowattstunden zahlt im Jahr 2023 1054 Franken. Im Jahr 2024 sind es im Schnitt bereits 1535 Franken.

Auch Hauseigentümer mit umweltfreundlichen Wärmepumpen werden stärker zur Kasse gebeten. Das zeigen die EKZ-Berechnungen für Brunau, der teuersten Gemeinde der Schweiz: Hier zahlt ein Eigentümer eines 5-Zimmer-EFH mit einem Jahresverbrauch von 15160 kWh mit Elektroherd, Elektroboiler, Tumbler und Wärmepumpe sowie Elektroauto mit einer durchschnittlichen Fahrleistung von 12000 Kilometer neu 7409 Franken (im Jahr 2024). Zum Vergleich: In der günstigsten Gemeinde Zwischenbergen sind es «nur» 1496 Franken (Median: 4410 Franken). Im 2013 bezahlte

man in der teuersten Gemeinde der Schweiz, damals Brot-Dessous (NE), für dasselbe Verbrauchsprofil nur 3384 Franken, weniger als die Hälfte als im Jahr 2024. Auf der Website von Elcom sind alle Tarife nach Wohngemeinden öffentlich zugänglich.

Doch es gibt auch gute Nachrichten, nämlich für all diejenigen, die Solarstrom produzieren: Die EKZ-Einspeisevergütung wird im Hochtarif fast verdoppelt. Das verschafft Solarstromproduzenten mehr Einnahmen für den ins Netz eingespeisten Strom. Und: Das Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (EWZ) erhöht die Stromtarife im 2024 nur moderat: Ein Fünfzimmer-Haushalt muss mit etwa 9 Franken monatlichen Mehrkosten rechnen. Der Grund: Das EWZ erzeugt einen Grossteil seines Stroms selbst. Corinne Pellerin, Leiterin Markt und Kunden beim EWZ, schreibt in einer Mitteilung: «Im schweizweiten Vergleich zählt EWZ damit zu den attraktivsten Anbietern.»

Die Schweizer Energiestrategie 2050 hat das Ziel, den Stromverbrauch pro Kopf bis 2035 um 13 Prozent im Vergleich zu 2000 zu senken. Jeder Einzelne kann zu diesem Sparziel beitragen. Die Eigentümer von Immobilien können ihren Stromversorger zwar nicht wechseln, dafür aber ihr Stromprodukt. Verfügt eine Mietwohnung über einen eigenen Stromzähler, steht es auch Mieterinnen und Mietern frei, das gewünschte Stromprodukt frei zu wählen. Fazit: Angesichts der starken Teuerung ist es für alle Privathaushalte wichtiger denn je, die Stromtarife genau zu verstehen.

Fünf Tipps zum Stromsparen

- Niedertarif nutzen: Planen Sie die Nutzung von elektrischen Geräten wie-Tumbler, Waschmaschine und Geschirrspüler bewusst in Zeiten mit niedrigeren Tarifen.
- Raumtemperatur senken und Rollläden nutzen: Das Heizen benötigt im Haushalt rund zwei Drittel aller Energie. Senken Sie die Raumtemperatur in wenig genutzten Räumen. Schliessen Sie in der Nacht die Fenster- und Rollläden.
- Duschen Sie, anstatt zu baden: Rund ein Sechstel der verbrauchten Energie in einem durchschnittlichen Haushalt wird für die Warmwasserproduktion eingesetzt. Kurzes warmes Duschen spart Energie für die Warmwasseraufbereitung.
- Achten Sie auf die Energieeffizienz beim Kauf von Geräten: Achten Sie beim (Neu-)Kauf auf effiziente Geräte in der jeweils höchsten Energieklasse (siehe: www.topten.ch). Vermeiden Sie bei elektrischen Geräten den Stand-
- Waschen Sie mit niedrigen Temperaturen: Waschen Sie Ihre Wäsche mit niedriger Temperatur, und nutzen Sie

Die Vor- und Nachteile der Energieetikette

Ein Gebäudeenergieausweis ist ein wirksames Mittel zur Standortbestimmung bei einer Immobilie. Für eine längerfristige Strategie ist es aber oft nur der Anfang.

Weit über die Hälfte der Immobilien in der Schweiz sind älter als 40 Jahre und gelten unter Fachleuten als «energetisch dringend sanierungsbedürftig». Bei energetisch noch nicht sanierten Gebäuden mit fossilen Heizsystemen besteht ein grosses Potenzial zur Reduktion des Energieverbrauchs und der Klimabelastung. Bei solchen Immobilien mit Öloder Gasheizung sind Fassade, Fenster und Dach oft schlecht oder gar nicht isoliert - dementsprechend gross ist das Energiesparpotenzial.

Doch wie energieeffizient ist eine Immobilie konkret? Antworten liefert der Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK). Rund 10 Prozent der beheizten Gebäude in der Schweiz weisen einen solchen Energieausweis auf. Eine GEAK-Fachperson bewertet in der Basis-Version die Qualität der Gebäudehülle, die direkten CO2-Emissionen und die Gesamtenergiebilanz der Liegenschaft. Der ermittelte Energieeffizienz-Zustand wird auf der offiziellen Energieetikette in den Klassen A («sehr effizient») bis G («wenig effizient» bzw. «dringend sanierungsbedürftig») angegeben.

Vorteile

Ein GEAK gibt einen zuverlässigen Anhaltspunkt dafür, wie es um den Zustand eines Gebäudes und dessen Energieeffizienz bestellt ist. Der GEAK-Experte unterbreitet dabei auch Vorschläge zur Verbesserung. Die Umsetzung dieser Empfehlungen kann zu erheblichen Energieeinsparungen führen und die Energiekosten senken. Ein solcher GEAK bzw. eine Energieetikette schafft Transparenz bei Handänderungen von Immobilien. Käufer haben einen Anhaltspunkt zum Zustand und zu den zu erwartenden Kosten im Betrieb. Weiter ist ein GEAK oft eine wichtige Voraussetzung, um von Förderprogrammen der öffentlichen Hand profitieren zu können. Viele Kantone und Gemeinden leisten zudem finanzielle Beiträge an einen GEAK plus, einen erweiterten Bericht mit konkreten Sanierungsvorschlägen und Kostenangaben. Grundsätzlich ist der GEAK in der Schweiz anerkannt und einheitlich. So kann das Dokument sehr hilfreich sein, um die Einhaltung bestimmter Standards und gesetzlicher Anforderungen nachzuweisen.

Nachteile

Ein GEAK-Bericht bewertet die Energieeffizienz auf Grundlage von Daten und Standardannahmen. Dabei bleiben allerdings spezifische bauphysikalische Mängel oder Bauschäden am Gebäude, die die Energieeffizienz beeinflussen könnten, unberücksichtigt. Gerade bei älteren Gebäuden braucht es in der Regel darüber hinaus gründliche Abklärungen und den Beizug von weiteren Experten und Architektinnen. Die Ausarbeitung eines Renovationsprogramms - abgestimmt auf die Ziele des Eigentümers, den Zustand des Gebäudes und die Finanzierung - ist dann doch ein grösseres Unterfangen. Ein GEAK-Bericht ist dafür nur ein Anfang. Die wirtschaftliche Seite, die Rentabilität, die voraussichtliche Amortisationsdauer von Investitionen und auch die längerfristigen Gesamtkosten einer Gesamterneuerung kommen dabei zu kurz. Klar ist auch, dass ein solcher GEAK-Bericht auf den heute geltenden Standards und Annahmen basiert. Der ganze Energiebereich, die Energievorschriften der Kantone, die künftigen CO₂-Abgaben und sonstige gesetzliche Rahmenbedingungen sind aber noch offen. Sie müssen für eine längerfristige Planung mitberücksichtigt werden. Als Faustregel gilt, dass ein zertifizierter Experte für sein Gutachten einen Zeitaufwand von rund sechs Stunden einplant. Für ein durchschnittliches Einfamilienhaus muss man mit Kosten von rund 1400 bis 2000 Franken rechnen. Bei schmalem Budget erscheint dies nicht günstig. Weiter ist darauf hinzuweisen, dass wie überall Fachkräfte rar sind. Selbst die GEAK-Geschäftsstelle weist darauf hin, dass es im Moment nicht ganz einfach ist, eine Fachperson mit freien Kapazitäten zu finden. (bbs.)

Vielseitige Liegenschaften mit Charme.

Verkaufsobjekte der Woche



Zürich Hottingen

Gepflegtes und vollvermietetes Geschäftshaus mit zwölf Einheiten, 291 m² Grundstück CHF 9'200'000



Männedorf

Charmantes Einfamilienhaus zur Auffrischung, 6.5 Zimmer, 166 m² Wohnfläche, 603 m² Grundstück



Unterengstringen

Architektenvilla mit Pool und spektakulärer Aussicht, 7.5 Zimmer, 260 m² Wohnfläche, 1'497 m² Grundstück

Mit bald 80 Jahren bewährter Immobilienkompetenz entwickeln wir auch für Ihre Liegenschaft die optimale Verkaufsstrategie. Damit schaffen wir die Basis für den Verkaufserfolg, den Sie sich wünschen.



info@ginesta.ch, +41 44 910 77 33



Kanton Zürich

WALDE

Pfaffhausen

Rooftop zum Träumen

Grosszügige 6.5-Zimmer-Attikawohnung in Stadtnähe, Wohnfläche ca. 198 m², Wintergarten, Hauptschlafzimmer mit En-Suite-Bad, Dachterrasse ca. 154 m² mit Gartenhaus und Cheminée, Baujahr 1972, Indoor-Pool zur Mitbenutzung, Erneuerungspotenzial. Verkaufspreis CHF 1'750'000.

walde.ch/ L13.205 Arlene Kühnis-Wettenschwiler +41 44 905 40 97

WALDE

Bassersdorf

Oase der Entspannung

Überraschend vielseitiges 5.5-Zimmer-Reiheneinfamilienhaus im ruhigen Wohnquartier, Cheminée, schöner Garten, hochwertig ausgebaut, Baujahr 1989, stets gut unterhalten. Schöner Aussensitzplatz, Bastelraum im UG. Verkaufspreis CHF 1'580'000 inkl. 2 Tiefgaragenplätze

walde.ch/L12.395 Valery Alves +41 44 534 61 63

WALDE



Hüntwangen

Wohnparadies

6.5-Zimmer-EFH an ruhiger, sonniger Lage (17 min bis Flughafen Zürich, 25 min bis Zürich City), Garten mit Pool, Wellness/ Sauna, laufend sehr gut unterhalten, Wohnfläche 214 m², Grundstück 814 m², Baujahr 2007, CHF 2'350'000 inkl. Garage mit 4 Parkplätzer

EXKLUSIVIMMOBILIEN

Seeliegenschaften

zwischen 20 - 50

Millionen diskret

zu verkaufen

Direkt am See

Wohnen?

Einzigartige

Valery Alves, +41 44 534 61 63

Region Ostschweiz

Altershalber zu verkaufen 6-Zi.-Wohnung im Albulatal

132 m² NWF, 2 Nasszellen, Balkon, Bastelraum, AEP etc. Mit unverbaubarer Aussicht an bester Südlage. Gute Zufahrt und ÖV. (Keine Makler) Weitere Auskunft unter: Chiffre Nr. 103054, NZZone, Falkenstrasse 11, 8021 Zürich oder an contact@nzzone.ch

6er MFH Stadt SH, TOP Lage, 1972, sanierungsbedürftig, Stockwerkeigentümerschaft begründet und eventuell aufstockbar, MZ/Jahr aktuell ca. 130K. Richtpreis 3 Mio. oder dem Meistbietenden, 052 630 06 93/info@polyprom.ch

WALDE

Küsnacht-Itschnach ZH

Gartenresidenz

4.5-Zimmer-Gartenwohnung mit ca. 167 m² Wohnfläche und grossei Terrasse, Ruhige Lage in einem Privatpark. Stilvoller, moderner Innenausbau und einladendes Cheminée. Bezugstermin nach Vereinbarung.

walde.ch/L12.987 Mihaela Philipp +41 44 396 60 71

WALDE

Schönenberg

Wohnidylle im Grünen

In Hanglage mit Fernsicht bis zum Zürichsee, ruhige Umgebung, einseitig angebautes Einfamilienhaus mit Garten und Balkon. 5.5 Zimmer auf ca. 135 m² Wohnfläche. Baujahr 1985, gut gepflegt, Baulandreserve. Nahe Zug/Zürich. CHF 1'650'000 inkl. 2 Garagenplätze

walde.ch/L13.338 +41 44 722 61 05

ZU VERKAUFEN Exklusive Attikawohnung mit Fernsicht In 26 Min. ohne Umsteigen am HB Zürich

51/2-Zimmer-Attikawohnung an bester Lage am Sonnenhang im aargauischen Mellingen Der Bahnhof mit direktem Anschluss nach Zürich liegt in unmittelbarer Nähe.

- 192 m² Wohnfläche auf zwei Etagen
- Baujahr 2008, hochwertiger Ausbau
- Grosszügige, lichtdurchflutete Zimmer Offener Wohnbereich mit Cheminée
- Über 150 m² Terrasse, zusätzlicher Balkon Nur vier Wohneinheiten im Haus

Kaufpreis CHF 1'775'000 (inklusive zwei Parkplätze in der Tiefgarage)

Weitere Informationen unter www.filexis.ch/immobilien Wir freuen uns auf Ihre

Kontaktaufnahme! Filexis AG | Tanja Wiegers 056 483 00 63 info@filexis.ch





Zu verkaufen Baulandparzelle ca. 4800 m² in Jona Zone WG3/W3

Anfragen unter info@imlotimmobilien.ch

WÄHLEN SIE FÜR DEN VERKAUF IHRER FEINEN SCHWEIZER IMMOBILIE EINEN PARTNER, DER SICH **SELBST BEZAHLT:** UNS.



www.fsp.immo 044 915 46 00

Exklusiv Immobilien Ein Familienunternehmen Dorfplatz 3, 8832 Wollerau www.exklusiv-immobilien.ch T +41 44 585 99 19

adrian.schnueriger@

exklusiv-immobilien.ch



Miete/Vermietung

Kanton Zürich

Ihr Traumhaus! Neubau-EHF (4½ Zi., ab 124 m²) an der Dorfstrasse 7/9, 8715 Bollingen mit Seesicht ab sofort zu vermieten. Nettomiete ab CHF 4070.-/Mt.

PCL Immobilien AG, 055 220 88 84, www.pcl-ag.ch

Region Ostschweiz

Inner-Arosa (in Jahresmiete)

31/2-Zimmer-Eigentumswohnung Exklusiv. Möbliert. Fitness/Sauna. www.casamucha-arosa.ch

Übrige Schweiz

Zu vermieten, 3½-Zimmer-Wohnung ca. 57 m² mit Balkon ca. 13.50 m². Südseite ohne Nachbarn, mit schöner Panorama-

Jahresmiete 3992 Bettmeralp, 1920 m/H

Aussicht auf die Berge, in einem ruhigen Chalet mit 2 Wohnungen. Möbliert und Wäschematerial für 4 Personen, keine Haustiere, Rauchverbot. Preis ca. CHF 1'800.00 monatlich + Zusatzkosten. Chiffre Nr. 103016, NZZone, Falkenstrasse 11, 8021 Zürich oder an contact@nzzone.ch

Mietgesuche

Akademikerin und Mutter sucht Wohnung für sich und ihre drei Teenager: 5 Zi., max. 4000.-, in Zürich Stadt. Danke! Kontakt: muttersuchtwohnung@gmail.com

Kauf/Verkauf

Stadt Zürich





Brands like no other.



wuw.ch

WÜST UND WÜST AG KÜSNACHT/ZÜRICH – ZUG – LUZERN – ST. MORITZ

Ausland

HOLDERBACHWEG

LIVE IN HARMONY



Baustart ist erfolgt

Exklusive, hochwertige 2.5- bis 5.5-Zimmer-Eigentumswohnungen in Zürich Affoltern





Vermarktung: Markstein AG Zürich +41 43 810 90 10

holderbachweg.ch



ENGEL&VÖLKERS



Historisches Ensemble an sonniger Bestlage in Höngg

Wohnfläche ca. 400 m² Grundstücksfläche ca. 3'900 m² Kaufpreis auf Anfrage Höngg, Zürich

ENGEL & VÖLKERS REGION ZÜRICH Tel. +41 43 888 11 22 www.engelvoelkers.com/regionzuerich

WALDE

Zürich-Witikon

Ruhe und Weite geniessen

In ruhigem, grünem und kinderfreundlichem Wohnquartier: 5.5-Zimmer-Wohnung mit ca. 125 m² Wohnfläche und Balkon im 2. OG (Lift vorhanden). Baujahr 1984, Haus und Wohnung laufend renoviert. CHF 1'995'000, zzgl. 110'000 für zwei Einstellplätze

walde.ch/L13.359 Mihaela Philipp +41 44 396 60 71



EINJAHRHUNDERT BJEKT

MÜNCHENS EXKLUSIVSTES PRIVAT-DOMIZIL

Ausgewählte Interessenten erhalten individuellen Zugang zum Exposé des einzigartigen Objekts.



 $THOMAS\ HOPFGARTNER,\ MBA\ |\ +43\ 664\ 53\ 15\ 300\ |\ thomas.hopfgartner@livingdeluxe.com\ |\ livingdeluxe.com\ |\ deluxe.com\ |\ deluxe.$

Kaufgesuche

Liegenschaft zum Kauf gesucht im Raum Höfe

4½- bis 5½-Zimmer-Wohnung Seesicht, gehobene Ausstattung, 2 Parkplätze – nur Angebote von Eigentümern oder offmarket



ARE Real Estate Wiberg, 8852 Altendorf info@are-realestate.ch

055 442 33 68



Schwaar Immobilien

Die Immobilien-Begleiter Zu kaufen gesucht: Mehrfamilienhäuser

Bauland Einfamilienhäuser Schwaar-Immobilien.ch | 079 822 15 15

Zu verkaufen Fly-in top Wilderness Resort

für privat od. Business, Nord-West-Kanada, See-Alleinlage. Kontakt: mhpmail2@gmail.com

NZZ PRO Global

Unser Blick voraus auf Weltwirtschaft und Geopolitik.

Lernen Sie uns kennen unter nzz.ch/pro-global

Kauf/Verkauf

Region Zentralschweiz



columbus-chama.ch

Attraktive 3.5 - 6.5 - Zimmer Eigentumswohnungen





Beratung und Verkauf Altras Management AG S. Amrein Immobilien +41 41 412 00 42 sa@amrein-immobilien.ch

burgparkschenkon.ch

WALDE

Vitznau

See- und Bergsicht

Fantastische Aussichtslage, auch als Zweitwohnsitz ideal: grosszügige 4.5-Zimmer-Wohnung, Minergie-Standard mit Wärmepumpe. Wohnfläche ca. 143 m², grosse Süd-West-Terrasse. Baujahr 2014, gehobener Ausbaustandard. Verkaufspreis CHF 1'860'000 inkl. 2 Tiefgaragenplätze

walde.ch/L13.353 Caroline Haeller +41 41 727 82 88

WALDE

Gersau

Luxus pur mit Aussicht

4.5-Zimmer-Doppel-Einfamilienhaus im Erstbezug, Neubau mit modernster Architektur, Aussenpool und fantastischer Fernsicht. Grundstück 450 m², Wohnfläche ca. 174 m² auf 3 Etagen, Lift, 1 Garagen- und Aussenparkplatz. Verkaufspreis CHF 2'550'000

walde.ch/L12.942 Caroline Haeller +41 41 727 82 88

Zu verkaufen

Ferienwohnung auf dem Stoos, (Autofrei) Der Stoos ist bekannt zum Wandern und Skifahren. Sehr schöne 3½-Zimmer-Wohnung (Neubau 2011). Eine top Lage mit schöner Aussicht. EG: Wohn/Esszimmer, Korridor, Reduit, Küche, Balkon, OG: 2 Schlafzimmer Korridor, ein Kellerabteil im UG. Die Wohnung ist im STWEG. Preis Fr. 850'000.-Anfragen unter: Ximo03@bluewin.ch

Büro- und Gewerberäume

△ kuia.office.

Kurz- oder langfristige Büromiete

Bei uns ist beides möglich.

- ✓ Bezugsbereite, fertig möblierte Offices
- ✓ Im Preis inbegriffen: Office mit Möblierung, Drucker, WLAN, Büro-Reinigung, Postservice und alle Nebenkosten
- ✓ Kündigungsfrist von 3 Monaten
- ✓ Im steuergünstigen Kanton Zug
- ✓ Finden Sie ein Einzeloder Teamoffice, dass perfekt zu Ihnen passt. www.kuia-office.ch





Neuwertiges Geschäftshaus in der Stadt Schaffhausen (CH)

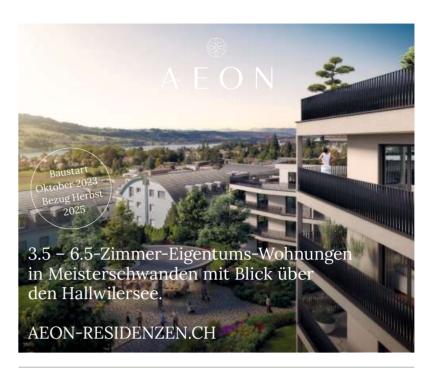
- 7679 m² Büroflächen, 447 m² Lagerräume, 55 Einstellplätze, 56 Parkplätze
- MINERGIE, PV-Anlage • langjährige Mietverhältnisse
- Kaufpreis: CHF 30 Mio. | BR: 6.22%



Rene Zürcher Zeitung

Verlässliche Informationen waren nie wertvoller.

Übrige Schweiz



WALDE

Beratung & Verkauf: WALDE Immobilien AG Oberstadt 26 | 6210 Sursee | +41 41 929 59 50 | walde.ch



by Kathleen **JUGENDSTILVILLA IN ORSELINA**

TESSIN – SONNENSTUBE DER SCHWEIZ Bestens und zu grossen Teilen original erhaltene Jugendstilvilla mit Traumblick, ruhig und sonnig gelegen, mit gepflegtem Garten, ist bereit für neue Bewohner.

Traumhaftes Bauernhaus

Adresse: Spitzmatt 46, 6197 Schangnau

www.kipfer-ag.ch

Immobilien | Treuhand | Finanzplanung

3550 Langnau | 034 402 80 80

mit atemberaubender Aussicht auf den Hohgant

und Schibengütsch!

5½ Zimmer auf 3 Etagen, 1 Bad, 1 WC, 2 Parkplätze – Fahrstuhl und ein weiteres Bad sind möglich. Preis: CHF 2,9 Mio., Telefon: 076 443 6612, E-Mail: info@immobykathleen.ch

SAFENWIL/AG **NEUBAU 8½-Zimmer-Familienhaus**

für gehobene Ansprüche - hochwertig und einzigartig - 3 Nasszellen Dachterrasse – Privatsphäre. Autobahn A1/A2 < 5 km – GF 842 m² – WF 290 m² angrenzendes Land keine Bauzone - 079 558 85 59 mjazzo mmobilien

Liestal/BL

Einzigartiges Haus an zentraler und ruhiger Lage!



RE/MAX

Dachdeck mit Solardach, Pool und Küche auf 226 m². High-End-Kino-Raum. 51/2-Zimmer mit total ca. 378 m² Nutzfläche.

Möhlin/AG

2-Familienhaus mit Ausbaupotential und viel Land



4½- und 5½-Zi.-Wohnung mit total ca. 367 m² Wohnfläche an zentraler und ruhiger Dorflage mit 1515 m² Land. Ausbaubare Scheune



Patrick Kim nowe-immo-vermittlung +41 61 2012403 patrick.kim@remax.ch

RE/MAX Pratteln



Traum-Penthouse mit Seeblick in Lugano 6½ Zimmer, 300 m² luxuriöse Wohnfläche mit

spektakulärer 260 m² Dachterrasse. Perfekt geeignet als Ferienwohnung oder Hauptwohnsitz. T +41 91 985 20 50

MARKUTT IMMOBILIEN Mehrfamilienhaus in

4.5-Zimmer-

056 203 50 50

baden@markstein.ch markstein.ch

Attikawohnung

Widen | Wolfeggstrasse 5 Verkaufspreis auf Anfrage

Davos Frauenkirch zu verkaufen

8 Zweitwohnungen an privilegierter Lage mit Erweiterungspotenzial

Markutt Immobilien GmbH Tel. 081 413 09 01/immobilien@markutt.ch www.markutt.ch



Hypotheken: Auf der ganzen Linie immer noch günstig



Zinsen für 5-jährige und 10-jährige Festhypotheken sowie Geldmarkthypotheken 2018 bis heute



Trotz allen Unsicherheiten sonnige Aussichten für Hauseigentümer: Die Zinsen für Festhypotheken in der Schweiz sind jüngst gesunken.

Zinsen trotzen dem Trend

Mit stabilen Zinsen und tiefen Inflationsraten bleibt die Schweiz attraktiv, um Wohneigentum zu erwerben. Banken meiden aber Risiken und setzen bei der Höhe der Hypothek Grenzen. **Von Jürg Zulliger**

itten in einer Welt, in der die US-Zinsen stark steigen, scheint die Schweiz ihren eigenen Weg zu gehen. Mit vergleichsweise niedrigen Zinsen und Inflationsraten ist das Land für viele ein attraktiver Ort, um ein Eigenheim zu erwerben. In anderen Ländern landet der Traum von einem Immobilienkauf auf dem harten Boden der Realität: In den USA kosten die oft nachgefragten 30-jährigen Hypotheken schon 8% Zins. Zwar ist auch in der Schweiz die Ära negativer Zinsen und rekordtiefer Hypothekarzinsen vorbei. Doch wichtige Indikatoren zeigen einen Trend zu günstigeren Zinsen. Schauen wir uns dazu den Swap für 5-jährige Gelder an. Zu diesem Zinssatz leihen sich Banken untereinander Geld aus. Entgegen dem globalen Trend ist der Swap jüngst gefallen. Der 5-Jahres-Swap ist zugleich massgeblich für den Preis einer 5-jährigen Festhypothek. Der Ökonom Zoltan Szelyes von Macro Real Estate sagt dazu: «Der Rückgang ist eine interessante Opportunität, jetzt für 5 Jahre abzuschliessen.»

In Sachen Zinsen ist die Schweiz ein Sonderfall. Die Renditen der Bundesobligationen kleben quasi bei gut 1,1% fest. Schon allein die Tatsache, dass die Schweizerische Nationalbank (SNB) die Leitzinsen im September nicht erhöht hat, scheint viele beruhigt zu haben. Sowohl im historischen Vergleich als auch im Vergleich zu anderen Volkswirtschaften seien die Verhältnisse für Immobilienfinanzierungen geradezu «komfortabel», sagt Zoltan Szelyes.

Adrian Wenger vom VZ Vermögenszentrum kennt den Markt: «Ein Privatkunde erhält zu den tagesaktuellen Konditionen eine 5-jährige Festhypothek zu einem Zins von etwa 2,3 bis 2,5%.» Geldmarkthypotheken, die sich nach dem Referenzzinssatz Saron beziehungsweise nach dem Leitzins der SNB richten, sind heute ähnlich teuer. Laut Wenger liegt die Kundenmarge bei den Geldmarkthypotheken bei etwa 0,7 bis 0,9%. Das heisst: Bei einem Saron von 1,7% ist diese

Finanzierung etwa ab einem Zins von 2,4% erhältlich. Historisch aussergewöhnlich ist die Tatsache, dass praktisch alle Laufzeiten von Hypotheken in Franken ähnlich teuer sind (siehe Grafik Zinskurve).

Die Zinskurve richtig lesen

Die Fachleute sprechen von einer «flachen Zinskurve». Weil dieses Bild immer auch die Erwartungen im Markt spiegelt, lässt sich daraus ablesen, dass mit sinkenden Zinsen gerechnet wird. Dank geringerer Inflationsraten und politischer Stabilität kann sich die Schweiz offenbar vom globalen Trend entkoppeln. Wie

verhalten sich in diesem ungewöhnlichen Umfeld Private, die einen Hauskredit benötigen? «Ein grösserer Teil der Kunden geht ebenfalls davon aus, dass die Zinsen auf absehbare Zeit wieder fallen werden. Aus diesem Grund sind vor allem zwei- und dreijährige Festhypotheken gefragt», sagt Wenger vom VZ. Diese Strategie ist ein Kompromiss zwischen sehr kurzfristigen Krediten, die naturgemäss immer mit mehr Schwankungen und mit weniger Sicherheit verbunden sind. Auf der anderen Seite scheuen offenbar doch viele Leute eine sehr langfristige Verpflichtung mit 5- oder 10-jäh-



Heute wird die Bank in vielen Fällen die beantragte Kredithöhe nach unten korrigieren.

Adrian Wenger, VZ

Der Businessplan fürs Eigenheim

Fünf Tipps für eine günstige Finanzierung

Vergleichen: Es ist einer der grössten und teuersten Fehler, sich bloss auf ein einziges Angebot von einer Bank zu verlassen. In der Praxis liegen die Offerten bis zu 0.7 oder 0.8% auseinander. Über eine lange Laufzeit von mehreren Jahren lassen sich einige zehntausend Franken sparen, wenn man den günstigsten Anbieter findet. Ideal sind mindestens drei Offerten von konkurrierenden Anbietern. Damit die Zinsofferte verbindlich und vergleichbar ist, sollte ein konkretes Kreditgesuch Grundlage des Vergleichs sein. Wer diesen Aufwand vermeiden will oder wenig Vorkenntnisse mitbringt, kann sich auch an einen Hypothekenbroker wenden. Die Dienstleistung ist allerdings nicht umsonst. Die Banken zahlen für das Vermittlungsgeschäft Provisionen. Strategie: Wer im falschen Moment eine

Strategie: Wer im falschen Moment eine lange Zinsbindung eingeht, wird dies teuer bezahlen. Bloss sind Prognosen in diesem Zinsenpoker ein schwieriges Unterfangen. Um die Risiken auf der Zeitachse gut zu verteilen, ergibt zum Beispiel ein Mix von kurzfristigen mit längerfristigen Tranchen Sinn. Falls die Zinsen

sinken, kann man profitieren. Die Tranchen, auf die die Finanzierung verteilt ist, sollten aber nicht mehr als zwei bis drei Jahre auseinanderliegen. Dies erleichtert es, die Hypothek später zu wechseln – falls eine andere Bank günstiger offeriert. Das Kleingedruckte: Ein möglichst günstiger Zins ist ein wesentliches Kriterium. Bevor man sich bindet, sollten aber auch die Geschäfts- und Vertragsbindungen auf Herz und Nieren geprüft werden. Wie sehen die Kündigungsmöglichkeiten aus? Gibt es einseitige Änderungsklauseln zugunsten der Bank? Bei Saron-Hypotheken wenden die Banken höchst unterschiedliche Modelle an. Obwohl der Kredit kurzfristig im Geldmarkt finanziert wird, sehen manche Banken dennoch mehrjährige vertragliche Bindungen vor. In unsicherer Zeit und bei steigenden Zinsen sollte es aber Spielraum geben, zusätzliche Amortisationen zu leisten. Der Vertragspartner: Der Markt ist von

Der Vertragspartner: Der Markt ist von einer grossen Auswahl an Gross-, Kantonal- und Raiffeisen-Banken geprägt. Doch auch Regionalbanken, teilweise auch Versicherungen und Pensionskassen, sind in der Immobilienfinanzierung aktiv. Hier sollte der Kunde oder die Kundin den Hintergrund und die Geschäftsstrategie kennen. Je nach Zinsumfeld und Konjunktur verhalten sich die Darlehensgeber sehr unterschiedlich. Dementsprechend ist die Preisgestaltung dann auch höchst schwankend. In einer Tiefzinsphase kann das Angebot einer Versicherung für eine sehr langfristige Festhypothek sehr verlockend sein. Wenn die Hypothek aber später in einem ganz anderen Umfeld neu verhandelt werden muss, kann es plötzlich wesentlich teurer werden.

Vorsorge: Ein Eigenheim stellt eine langfristige Verpflichtung dar. Der Preis der Wunschimmobilie und das Haushaltbudget müssen zusammenpassen. Familien und Paare in Partnerschaften sollten sich finanziell gut absichern. Was, wenn ein Partner verunfallt oder arbeitsunfähig ist? Dazu ist eine Vorsorgeanalyse sinnvoll. Sofern die bestehenden Absicherungen nicht ausreichend Schutz bieten, sollten die Hauseigentümer zusätzliche Versicherungen abschliessen (Risikoversicherung, Erwerbsausfall). (jz.)

einen Kreditvertrag unterschreibt, wird sich mit Sicherheit ärgern, wenn in zwei oder drei Jahren die gleichen Produkte wieder billiger sein sollten als heute. Zoltan Szelyes von Macro Real Estate gibt ebenfalls den Rat, jetzt nicht alles auf eine Karte zu setzen: «Ich würde jedenfalls auch nicht alles im Saron finanzieren, sondern einen Mix mit verschiedenen Laufzeiten anstreben.»

Strenge Kreditprüfung

Die veränderte Zinslandschaft zieht noch weitere Änderungen nach sich: Laut verschiedenen Marktbeobachtern wie Adrian Wenger ist bei den Anbietern von Hypotheken eine grosse Zurückhaltung spürbar. Die grossen Versicherungen und Pensionskassen, die in der Tiefzinsphase ihr Hypothekargeschäft stark ausgebaut haben, sind nicht mehr gross aktiv. Bei den Banken, die den Markt dominieren, ist ebenfalls eine Zurückhaltung und vor allem eine rigidere Kreditpolitik feststellbar. Adrian Wenger vom VZ sagt dazu: «Wenn ein Kunde zum Beispiel eine Hypothek über 800 000 Franken nachfragt, wird die Bank öfters den Betrag nach unten korrigieren.»

Die Prüfung durch die Bank ergibt oft einen tieferen Schätzwert einer gekauften Immobilie. Gewährt die Bank 80% Kredit auf einem tiefen Schätzwert, wird die Kundin mehr eigene Mittel einbringen müssen. Noch strenger sind die Darlehensgeber, wenn eine Privatperson eine Immobilie als Anlageobjekt kaufen will. Hier übernehmen Banken oft nur 50 bis 60% des Kaufpreises.

Zugleich wurde es schwieriger, für den Kauf oder Bau einer Immobilie ausreichend Finanzierungsofferten zu bekommen. «Während vor der Zinswende die Kunden mit vier oder fünf Konkurrenzofferten zu uns kamen, legen sie heute oft nur eine oder zwei vor», sagt Adrian Wenger. Dennoch führt kein Weg daran vorbei, den Markt auszuloten und zu vergleichen. Dabei sollte man sich nicht auf unverbindliche Richtsätze verlassen, sondern ein möglichst konkretes Kreditgesuch einreichen.

NZZ am Sonntag 29. Oktober 2023





Wir finden für Sie unabhängig die beste Hypothek aus über 150 Anbietern.



Jetzt vom Schweizer Marktführer beraten lassen 044 204 61 99 | moneypark.ch

Verkauf Rechtsberatung Bewertung Verwaltung Baumanagement



Ihr Verkaufsobjekt. Unsere Erfahrung.

Suchen Sie einen Käufer für Ihre Immobilie? Wollen Sie Ihr Objekt ins richtige Licht rücken? Sich nicht mit dem zweitbesten Preis begnügen? Nutzen Sie die umfassenden Marktkenntnisse und das weitgespannte Beziehungsnetz unserer Immobilientreuhänder und Notariatsfachleute.

Rufen Sie uns an: 044 044 487 17 86

Ihre Immobilien. Unser Zuhause

www.hev-zuerich.ch



Dein Stück Solarenergie für 10 Franken

Baue mit uns Solaranlagen: Deine Solarvignette förder erneuerbare Energie in der Schweiz und in Afrika. Aktion 2 für 1: Bestelle zwei Solarvignetten fürs Handy und erhalte eine davon geschenkt

Aktionscode: nzz23 solarvignette.ch



Da, wo es passiert.

Ob im Ausland oder in der Schweiz – die Rega hilft im Notfall überall.

Jetzt Gönner werden: rega.ch/goenner



Agglomeration neu denken

Aus Sicht der Raumplanung führt kein Weg an der baulichen Verdichtung vorbei. Ein Augenschein zeigt, wie die urbane Transformation funktionieren kann. **Marius Leutenegger und Manuela Talenta**

n der Royal-Bar gleich neben dem Bahnhof von Effretikon, dem urbanen Teil der Zürcher Gemeinde Illnau-Effretikon, gibt es seit einigen Monaten vor allem ein Thema: dass das alte Gebäude, in dem sich die Bar befindet, nächsten Frühling abgerissen wird. Einen neuen zentralen Standort für den Treffpunkt zu finden, scheint unmöglich - denn Effretikon wird massiv umgebaut, und für einen solchen Betrieb ist kein Platz mehr vorgesehen. Für viele dürfte das Ende der Bar einen schweren Einschnitt in die Lebensgestaltung bedeuten, denn manche sind fast jeden Abend hier.

Illnau-Effretikon liegt ideal zwischen Zürich und Winterthur. Dem starken Bevölkerungswachstum in der Schweiz und dem daraus resultierenden gewaltigen Hunger nach Wohnraum wird in Ortschaften wie dieser entsprochen: in den Agglomerationen rund um die grossen Städte. Die Zentrumsentwicklung in Effretikon soll dazu beitragen, dass hier in wenigen Jahren 2000 Menschen mehr leben können. Hinzu kommen 4500 neue Arbeitsplätze. Für die Gemeinde mit gegenwärtig 17780 Einwohnern ist das enorm, gesamthaft gesehen aber ein Klacks: Allein 2022 wuchs die Bevölkerung der Schweiz um 0,9 Prozent, das sind 76000 Personen und entspricht fast der Stadt Luzern.

Es gibt nur zwei Möglichkeiten, diesem Wachstum zu begegnen: Es muss mehr gebaut werden - oder der Pro-Kopf-Verbrauch an Wohnfläche muss drastisch sinken, so dass mehr Leute auf der bereits vorhandenen Fläche leben können. Der Konsum an Wohnfläche war in den letzten Jahren tatsächlich rückläufig, doch nur minim. Stattdessen die Wohnungsproduktion hochzufahren, ist auch nicht einfach. Die Baulandreserven gehen im Allgemeinen zurück. Die grössten noch verbleibenden Reserven liegen oft ausserhalb der Agglomerationen also meist am falschen Ort. Neueinzonungen sind schwierig, zumal das Stimmvolk 2013 die Revision des Raumplanungsgesetzes annahm und hohe Hürden für das Bauen auf der grünen Wiese schuf. Das Einzige, was bleibt, ist daher die bauliche Verdichtung.

«Das übergeordnete Ziel lautet: Verdichtung muss an Orten stattfinden, die gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind», sagt Ivana Vallarsa. Die Architektin ist Stadtplanerin von Illnau-Effretikon. Nach dem Agglomerationsprogramm Region Winterthur und Umgebung, dem die Gemeinde zugeordnet ist, werden in der Region bis 2030 rund 200 000 Menschen leben – ein Zuwachs von 6 Prozent gegenüber 2015. Die Ge-



Es ist ein ewiges Weitergehen, und wir bauen für eine Zukunft, die wir gar nicht kennen.

Ivana Vallarsa, Stadtplanerin

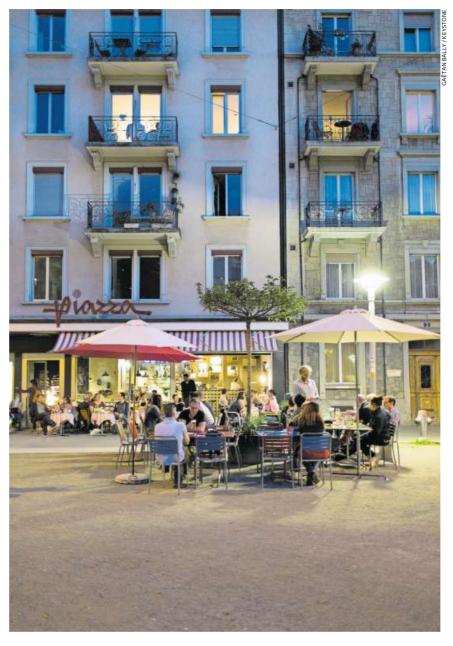
meinden in der Region können zwar nicht dazu gezwungen werden, mehr Wohnraum und mehr Arbeitsplätze zu schaffen, aber der Druck ist gross. Für das Zentrum in Effretikon gab es zum Beispiel vor etwa zehn Jahren ein privates Grossprojekt, «und als das nicht realisiert wurde, entschied die Stadt, selber einen Masterplan zu entwickeln», wie Ivana Vallarsa sagt. Es wurden verschiedene Baufelder definiert und Gestaltungspläne entwickelt. Eine obligatorische Volksabstimmung ist in diesem Prozess nicht vorgesehen, es gab aber auch keine fundamentale Opposition gegen das Vorhaben.

«Ein wahnsinniges Aushandeln»

Nun bleibt im Zentrum des Orts quasi kein Stein mehr auf dem anderen: Hochhäuser schiessen aus dem Boden, Einfamilienhäuser weichen Grossbauten, der Busbahnhof wird verlagert. Tabula rasa. Wie steht es um die Identität des Orts? Für die, die bald in die neuen Wohnungen einziehen werden, spielen die Veränderungen wohl keine Rolle. Aber wie sorgt man dafür, dass sich die langjährige Bevölkerung weiterhin daheim fühlt? Ivana Vallarsa weiss, dass die Identifikation mit dem Wohnort für die meisten Menschen sehr wichtig ist.

«Wir alle suchen Verbundenheit!» Aber es sei schon eine riesige Herausforderung, stets die Balance zwischen allen Ansprüchen zu finden. «Mehr und bezahlbare Wohnungen, mehr Parkplätze, mehr Bäume, mehr Pärke, höhere Aufenthaltsqualität, hohe Sicherheit, mehr kleine Läden, möglichst alles wie bisher – es ist ständig ein wahnsinniges Aushandeln der Interessen, denn das Zentrum bleibt ja immer gleich gross.»

David Kaufmann ist Assistenzprofessor für Raumentwicklung und Stadtpolitik an der ETH Zürich und stellvertretender Vorsteher des Instituts für Raum- und Landschaftsentwicklung (IRL). Er sagt: «Bei der Verdichtung muss das Wie ins Zentrum der Aufmerksamkeit rücken.» Man müsse über die rein physische und architektoni-



Städtische Verdichtung muss gar nicht neu erfunden, sondern geschickt umgesetzt und gelebt werden: Idaplatz im Kreis 3 in Zürich. sche Dimension hinausgehen und eine breitere Perspektive auf die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner einnehmen. «Unsere Forschung zeigt: Wird Verdichtung so gestaltet, dass sie mit gesellschaftlichen Bestrebungen wie bezahlbarem Wohnraum und ökologischen Zielen in Einklang steht, wird sie als positiv empfunden.»

Ein möglicher Ansatz sind sogenannte Zehn-Minuten-Nachbarschaften. Sibylle Wälty, die dieses Konzept mit den dazugehörigen Kriterien entwickelt hat, forscht und lehrt am ETH-Wohnforum. Sie erklärt das Konzept: «In einem Radius von 500 Metern erreicht man zu Fuss vieles, was es für das tägliche Leben braucht: Wohnen, Arbeit, Dienstleistungen, den öffentlichen Verkehr - selbst Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Das gelingt, wenn innerhalb dieses Radius mindestens 10000 Personen wohnen und 5000 Vollzeit arbeiten.»

Ein Beispiel dafür ist ein Quartier im Zürcher Kreis 3. Rund um den Idaplatz besteht die Siedlungsstruktur hauptsächlich aus Blockrandbebauungen mit vier oder fünf Geschossen. «Diese Bauweise ist sehr effizient, sie schafft viel Wohnraum auf wenig Fläche», sagt Sibylle Wälty. Die Erdgeschosse werden gewerblich genutzt: Es gibt Läden mit vielfältigen Angeboten, Bäckereien, Cafés, Restaurants und sogar eine Buchhandlung. Auf den verkehrsberuhigten Strassen kaufen die Menschen ein, holen sich einen Kaffee und halten gleich noch einen Schwatz. Die meisten sind zu Fuss oder mit dem Velo unterwegs: Autos fahren hier kaum - weil es wegen der kurzen Wege schlicht nicht nötig ist. Ein Idyll.

Auf dem Boden der Realität

Kehren wir zurück zum Schauplatz Effretikon. Mit einer sanften Umgestaltung wäre das bisher äusserst locker bebaute Zentrum von Effretikon kaum wirksam zu verdichten gewesen. Und als die Pläne für die neue Zentrumsgestaltung bekanntwurden, schossen die Landpreise in die Höhe. So lässt sich günstiger Wohnraum von Investoren nur bedingt einfordern, es sei denn, man akzeptiere, dass sich diese allenfalls zurückzögen wie es in der Stadt Zürich manchmal der Fall ist. Der Verdichtung ist damit aber nicht geholfen. «Es gibt so viele Rahmenbedingungen», sagt Ivana Vallarsa. Aufgrund des Lärmschutzes seien Wohnprojekte in Bahnhofnähe heute kaum noch bewilligungsfähig.

Ivana Vallarsa vergleicht diese Transformation mit dem Navigieren eines grossen Dampfers: «Es ist ein ewiges Weitergehen, und wir bauen für eine Zukunft, die wir nicht kennen.» Entwicklungen abzuschätzen, etwa hinsichtlich der Mobilität, sei extrem schwierig. Klar ist: Wird verdichtet, kann man das noch so gut machen, es gibt stets Veränderungen, die immer auch Abwehrhaltungen auslösen. «Man muss aber auch sagen: Die Läden und Betriebe, die jetzt verschwinden oder umsiedeln müssen, waren jahrzehntelang mit ihrer zentralen Lage privilegiert», sagt die Stadtplanerin. «Es ist verständlich, dass man Privilegien nicht gern abgibt - doch es kann eben immer sein, dass man sie verliert, wenn sich die Rahmenbedingungen ändern.» Da heisst es für die Leute in der Royal-Bar wohl einfach: die letzten Monate dieses Treffpunkts geniessen und dann einen neuen suchen.



Erlenbach (ZH) Elegante Villa an bevorzugter Lage

Schöne Seesicht, viel Platz und Privatsphäre: das bietet diese 10½-Zimmer Villa an bevorzugter Lage in Erlenbach. Die Liegenschaft besticht durch ihre hellen, grosszügig gestalteten Räume und dem nach oben geöffnetem Wohnbereich, der für ein luftiges Ambiente sorgt und seinen Bewohnern ein einzigartiges Raumerlebnis verspricht. Der beheizte Aussen-Pool mit Gegenstromanlage, die einladenden Grünflächen sowie der gedeckte Loungebereich mit Cheminée versprechen zusätzlichen Wohnkomfort und Exklusivität.



Ihr Immobilientraum? www.immobilientraum.info

aktuell im Verkauf

Rebweg 8457 Humlikon



6½ Zi. Doppel-EFH's +41 52 338 07 09 www.rebweg.ch





2½ - 4½ Zi.-Wohnungen +41 44 316 13 05 www.schlossblick.ch





3½ - 4½ Zi.-Wohnungen +41 55 610 47 46 www.tre-fiori.ch





6½ Zi. Doppel-EFH's +41 52 338 07 09 www.immobilientraum.info www.uetliblick-gattikon.ch www.hofwisen.ch





4½-Zi.-Dachwohnung +41 44 316 13 87 www.glattwies-glattbrugg.ch



4½ Zi.-Gartenwohnung +41 44 316 13 05 www.solevista.ch





3½ und 4½ Zi.-Wohnungen +41 55 610 47 46

Dreieckspitz

8406 Winterthur



4 ½ Zi. Dachwohnung +41 55 610 47 46 www.dreieckspitz.ch



Melden Sie sich bei mir. ulrich.koller@ lerchpartner.ch +41 52 235 80 00

Haben Sie ein Grundstück, auf dem Immobilienträume verwirklicht werden können?

Chridlerpark

8127 Aesch-Maur

Hofwisen 8545 Rickenbach



2½ - 4½ Zi.-Wohnungen +41 52 338 07 09





3½ - 4½ Zi.-Wohnungen +41 52 338 07 09 www.vistacasa.ch

am Eichacher 8904 Aesch



3½ u. 4½ Zi.-Wohnungen +41 55 610 47 46 www.ameichacher.ch





3½ - 5½ Zi.-Wohnungen +41 52 338 07 09 www.schmiedgass.ch

Römergarten

Projektankündigungen

am Goldenberg 8400 Winterthur



3½ u. 4½-Zi. Wohnungen +41 55 610 47 46 www.amgoldenberg.ch

am Zentrum

2½ - 4½ Zi.-Wohnungen

Hotzenstock

+41 55 610 47 46

www.amzentrum.ch



3½ - 5½-Zi. Mietwohnungen +41 55 610 47 46 www.immobilientraum.info



Soley 8309 Birchwil



31/2 u. 41/2 Zi.-Wohnungen +41 55 610 47 46 www.soley-birchwil.ch





5 ½ Zi. Doppel-Reihen-EFH +41 52 338 07 09 www.immobilientraum.info

Geiselweid 8400 Winterthur



2½ - 4½ Zi.-Wohnungen +41 55 610 47 46 www.geiselweid-winterthur.ch www.duovivo.ch





3½ - 5½-Zi. Wohn. u. Büro +41 55 610 47 46





2½ - 5½ Zi.-Wohnungen +41 55 610 47 46



Projektankündigung

3½ - 5½ Zi. Whg. und REFH 2½ - 5½ Zi.-Wohnungen +41 52 338 07 09 www.immobilientraum.info www.immobilientraum.info www.grastal.ch



31/2 - 51/2 Zi. WHG und EFH

+41 55 610 47 46

www.chridlerpark.ch

+41 55 610 47 46



3½ - 5½ Zi.-Wohnungen +41 55 610 47 46 www.hotzenstock.ch







Zürcherstrasse 124 8406 Winterthur







Jetzt Newsletter abonnieren!



Bleiben Sie "app to date" mit unserer neuen Immobilientraum-App.









