



REDAKTION TAGES-ANZEIGER · ZÜRICHSTRASSE 7 · 8610 USTER · TEL: 044 905 82 50 · FAX: 044 905 82 51 · OBERLAND@TAGES-ANZEIGER.CH · INSERATE TEL: 044 905 82 49

Wohnungen gehen weg wie warme Weggli

Im Oberland schiessen neue Überbauungen wie Pilze aus dem Boden. Die Nachfrage nach Stockwerkeigentum ist trotz der Finanzkrise ungebrochen.

Von **Bettina Hübschen-Leinenbach**

Oberland. – In vielen Oberländer Gemeinden entstehen derzeit neue Überbauungen mit Stockwerkeigentum. Egal, ob man auf der Suche nach einer gemütlichen 3,5-Zimmer-Wohnung oder einem luxuriösen Attika-Appartement ist, das Angebot ist riesig. Wer seine Traumwohnung entdeckt hat, muss schnell sein. Die Objekte gehen nämlich weg wie warme Semmeln. Die Volketswiler Immobilienfirma Himmelrich und Partner betreut gleich mehrere Grossbauprojekte in der Region. In Pfäffikon wächst die Überbauung Alea aus dem Boden. Obwohl die fünf Blöcke in der Nähe der stark befahrenen Hochstrasse entstehen, sind bereits 54 der 65 Wohnungen verkauft. Ähnlich sieht es bei den Volketswiler Überbauungen Pfarrrain und Schmiedweg aus, die fast bezugsfertig sind. In beiden Fällen sind jeweils 90 Prozent der Wohnungen verkauft. «Stockwerkeigentum ist nach wie vor sehr gefragt – trotz der Finanzkrise», sagt Markus Krauer von Himmelrich und Partner. «Die Hypothekenzinsen sind momentan sehr niedrig. Ausserdem ist ein Eigenheim eine Geldanlage.» Momentan seien viele Kaufinteressenten an preiswerten Wohnungen interessiert. Vier Zimmer, Küche, Bad sei nach wie vor der Klassiker. Ausserdem gebe es eine grosse Nachfrage nach Stockwerkeigentum, das über eine Million Franken kosten würde.

Luxus direkt neben der Autobahn

Wie schnell selbst Objekte im Hochpreissegment den Besitzer wechseln, zeigt das Beispiel der Überbauung Goodtime auf der Forch, die aus sechs Terrassenwohnungen besteht und im vergangenen Dezember fertiggestellt wurde. «Die Nachfrage war riesig, innerhalb weniger Wochen waren fünf von sechs Appartements verkauft», erinnert sich Daniela Gerber, Teamleiterin der Vermarktungsabteilung Wohnen bei Colliers. Dass die Eigentumswohnungen direkt neben der Forch-Autobahn liegen, sei für die Käufer kein Thema gewesen. Ebenso wenig der Preis von zirka 1,6 Millionen Franken.

Nächstes Beispiel: die Überbauung Schlimperg in Effretikon. Dort, in unmittelbarer Nähe zum Effimärt, sind drei mehrstöckige Gebäude mit insgesamt 21 Wohneinheiten geplant. An der Stelle, wo die Überbauung in den nächsten Monaten entstehen soll, klafft eine riesige Freifläche. Wer sich für das Stockwerkeigentum interessiert, braucht Vorstellungskraft. Trotzdem hat das Effretiker Architekturbüro Lardi und Gmür, das für die Planung und Ausführung verantwortlich zeichnet, schon 17 der insgesamt 21 Wohnungen ver-



BILD CHRISTOPH KAMINSKI

Pfäffikon ist eine Grossbaustelle: Parallel zur Hochstrasse entstehen momentan die Wohnüberbauungen Im Hüslar (vorne) und Alea (hinten).

kauft, ebenfalls in Rekordzeit. Ein Blick in die Preislisten der Überbauung Schlimperg zeigt, dass die Appartements im mittleren bis gehobenen Preissegment liegen. Die drei 5,5-Zimmer-Attikawohnungen schlagen mit jeweils knapp 1,3 Millionen zu Buche. Dafür gibt es dann 174 Quadrat-

meter Wohnfläche und ausserdem 150 Quadratmeter Dachterrasse.

Standardwohnungen gefragter

Allerdings kommen nicht alle neuen Überbauungen dermassen gut bei den In-

teressenten an. Das Projekt Wattstrasse, einem Ensemble aus drei Mehrfamilienhäusern plus umgebauter Scheune im alten Dorfteil von Effretikon, stösst noch nicht auf die erhoffte Resonanz. «Wir bauen dort in der Kernzone, deswegen gab es schon im Vorfeld viele Auflagen vonseiten der Stadt», sagt Eva Weber, Immobilienfachfrau bei Beat Odinga Uster. Riesige Balkone und uniforme Glasfassaden suche man in der Wattstrasse vergeblich. Die fertigen Gebäude werden statt der weit verbreiteten Flachdächer Spitzdächer haben und mit ihren Holzverkleidungen wie moderne Flarzhäuser-Varianten aussehen. Die Immobilienspezialistin gibt sich zuversichtlich: «Wir haben schon einige Wohnungen verkauft und werden auch für die übrigen Liebhaber finden.»

Auch Ausgefallenes findet Käufer

Dass es mitunter dauern kann, bis die Käufer eine Liegenschaft für sich entdecken, zeigt der Fall des Ustermer Turicum. Die Überbauung, die auf dem Gelände der ehemaligen Autofabrik am Aabach entsteht, sticht ebenfalls aus der Masse hervor. Hofwohnungen mit Atrien verbinden die beiden Hauptblöcke. Nach einer Zwischenflaute läuft das Geschäft nach Aussagen von Eva Weber nun wie geschmiert. Interessanterweise hätten sich bereits sieben Käufer, die jeweils als Architekten arbeiten, für eine Wohnung im Turicum entschieden.

Die 08/15-Wohnung

Wer sich mit den Neubauprojekten beschäftigt, hat schon bald ein Déjà-vu: Fenster bis zum Boden, breite Balkone und offene Wohn-Essbereiche. Die Einbauküchen im modernen Stil sind meist in Weiss oder Grau gehalten. Ebenso die Bäder. Obwohl Keramikböden gerade eine Renaissance erleben, setzen viele Architekten weiterhin auf Parkett in nahezu allen Räumen. Moderne Wohnungen werden so geplant, dass im Réduit Platz für Waschmaschine und Tumbler ist. Waschtage fallen so weg.

Während vor einigen Jahren noch die Maisonette-Bauform das Non-plus-ultra war, steigt die Nachfrage nach Etagenwohnungen. Dass die Bewohner immer älter werden, zeigt sich nicht nur an fehlenden Treppen, sondern auch an den breiteren Türen und Liften in jedem Haus. Besonders begehrt sind Attika-Wohnungen. Auf den Dächern der Wohnblöcke sind die Bewohner für sich.

Projekte mit gehobenem Standard bieten Ankleideräume und ein Hauptbadezimmer, das nur über das grosse Schlafzimmer betreten werden kann. Der Cheminée ist übrigens nicht mehr so gefragt. Dafür wünschen sich die Käufer vermehrt Küche mit integriertem Steamer. (bhl)

NACHGEFRAGT

«Der Schweizer Markt ist gesund»

In der Region ist Wohneigentum nach wie vor begehrt. Daran ändert die Wirtschaftssituation wenig. Ein Gespräch mit Martin Loosli von der ZKB.

Mit **Martin Loosli*** sprach **Bettina Hübschen-Leinenbach**



Stockwerkeigentum ist momentan sehr gefragt. Werden die Immobilienpreise trotz der sich zuspitzenden Wirtschaftskrise stabil bleiben?

Ich denke schon. Die oft beschriebene Spekulationsblase, die platzen

könnte, gibt es im Zürcher Oberland nicht. Wenn man sich die Entwicklung der letzten Jahre anschaut, dann sieht man, dass die Immobilienpreise nur moderat gestiegen sind. Der Schweizer Markt ist gesund.

Kommt es in letzter Zeit häufiger zu Finanzierungsschwierigkeiten?

Das passiert nach wie vor selten. Interessanterweise ist auch ein Arbeitsplatzverlust, mit dem man ja heute in vielen Branchen rechnen muss, so gut wie nie ein Problem. Die Leute verzichten dann lieber auf die Ferien oder schaffen das Auto ab, als ihr Wohneigentum aufzugeben. Wenn die Sparmassnahmen nicht ausreichen, gibt es dank des intakten Marktes immer noch die Möglichkeit zu verkaufen.

Wer kaufen will, muss 20 Prozent des Preises als Eigenkapital mitbringen. Gilt diese Faustregel weiterhin?

Grundsätzlich: ja. Die Vorgabe hat sich bewährt. Man muss es aber trotzdem von Fall zu Fall entscheiden. Wenn eine Familie über ein hohes Einkommen verfügt, dann kann es sein, dass unter Umständen auch 15 Prozent reichen.

Die Pensionskassenbeiträge gelten ebenfalls als Eigenkapital. Viele Immobilienkäufer lassen sich das Geld auszahlen.

Wir empfehlen allerdings, die zweite Säule zu belehnen. Das ist auf den ersten Blick teurer, bringt aber mehr Sicherheit.

Die Hypothekenzinsen sind aktuell sehr tief. Das ist sicher ein zusätzlicher Anreiz, jetzt zu kaufen.

Stimmt. Die Zinsen werden aber auch wieder steigen. Deswegen rechnen wir, wenn wir Interessenten beraten, nicht mit 2 oder 3, sondern mit 5 Prozent.

** Martin Loosli ist Leiter Produktmanagement Finanzierungen bei der Zürcher Kantonalbank.*

ANZEIGE

Knack-Po im Vorverkauf jetzt nur 590 Franken.

Am 30. April 2009 eröffnen wir an der Poststrasse 1 in Uster das neueste Activ Fitness-Center. Holen Sie sich jetzt Ihr Jahresabo im Vorverkauf und bezahlen Sie **nur Fr. 590.–** statt Fr. 740.– für das totale Fitnessangebot. Studenten, Schüler und AHV/IV-Bezüger bezahlen sogar **nur Fr. 490.–** statt Fr. 640.–. Gilt nur für Neumitglieder, Angebot gültig bis 31. März 2009. Laufende Fitnessabos anderer Klubs werden bei Abschluss eines Activ Fitness-Abos gutgeschrieben. Abo-Vorverkauf ab sofort im roten Activ Fitness-Container an der Poststrasse 1 in Uster: Mo bis Fr: 10.00–14.00 Uhr/16.00–20.00 Uhr. Sa: 10.00–18.00 Uhr.

www.activfitness.ch

ACTIV
FITNESS