

# Der Traum am See

Wo **Wohnen am See** am erschwinglichsten ist. BILANZ präsentiert die Liste der zwanzig Gemeinden mit dem günstigsten Seeanstoss.

HARRY BÜSSER TEXT

**D**as Boot fest vertäuen und mit der Bahn hochfahren zum frühen Abendessen im Grandhotel Giessbach, einem Belle-Epoque-Tempel aus dem Jahr 1873. Es gibt Châteaubriand für zwei mit Aussicht auf den Brienersee und die Giessbachfälle, wo das Wasser über vierzehn Stufen 500 Meter in die Tiefe stürzt. Nach den flambierten Crêpes mit Calvados-Apfelspalten und Vanilleglace geht die Fahrt mit dem Boot zurück in den Sonnenuntergang nach Hause, in die Wohnung mit Seeanstoss in Iseltwald im Berner Oberland.

So günstig wie in Iseltwald lässt sich der Traum vom Wohnen mit Seeanstoss kaum irgendwo in der Schweiz verwirklichen. Das haben die Immobilienexperten von Wüest & Partner mit ihrem ausgeklügelten Modell berechnet (siehe «Methodik» auf Seite 74). Die Experten suchten an den Ufern der grössten zwölf Schweizer Seen nach den günstigsten

Fotos: Bernd Nies, Roy Basch



Arealen, die höchstens 30 Meter vom See entfernt liegen.

Im Ergebnis sind die Seearale in den Gemeinden Nieder- und Oberried BE am Brienersee zwar im Durchschnitt leicht günstiger als jene in Iseltwald (siehe Tabelle auf Seite 76). Allerdings liegen Ober- und Niederried auf der eher schattigen Seite des Sees, und zudem führen Bahnlinie und Autostrasse direkt hinter den Seeanstoss-Arealen durch. Dagegen ist Iseltwald ruhig gelegen, an der sonnigen Nordostseite des Sees.

Die Gemeinde hat vor allem als Feriendomizil viel zu bieten. Im Sommer wartet der See mit allen Wassersportmöglichkeiten auf, aber auch Wandern und Mountainbiking bieten sich in den umliegenden Bergen an. Zudem ist in Interlaken ein Funsport-Zentrum in nur 20 Minuten mit dem Postauto erreichbar. Dort findet sich auch ein Golfplatz. Mit dem Privatauto ist er dank dem nahen Autobahnanschluss sogar in bloss fünfzehn Minuten erreichbar. Für Wintersportler sind die Skigebiete Meiringen-Hasliberg und Grindelwald in nur 15 beziehungsweise 30 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Trotzdem kostet der Wohnquadratmeter gemäss Modellschätzungen in Iseltwald durchschnittlich lediglich 8100 Franken. Ein Schnäppchen im Vergleich zu den Preisen in Küsnacht am Zürichsee, wo der Quadratmeter Wohnfläche über 25 000 Franken kosten kann. Dort hat Christian Wolfensberger, Manager

angesichts der Grösse des Anwesens von 2564 Quadratmetern.

Nur in Cologny GE am Genfersee hätte Wolfensberger für ein Haus am See noch tiefer in die Tasche greifen müssen als in Küsnacht: Über 35 000 Franken kann dort der Wohnquadratmeter kosten.

## In Iseltwald kostet der Quadratmeter 8100 Franken, in Cologny mehr als 35 000 Franken.

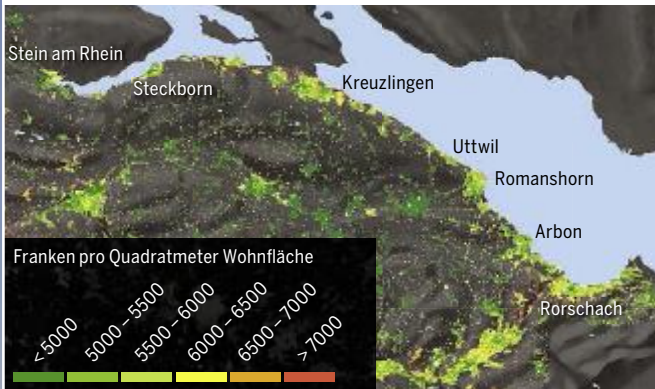
bei der Rohstoffhandelsfirma Glencore und Ehemann der ehemaligen Miss Schweiz Fiona Hefti, erst kürzlich ein Grundstück am See samt grosszügiger Villa für geschätzte 30 Millionen Franken gekauft. Das scheint nicht übertrieben

**Kostentreiber See.** Während in Cologny eine relativ neuwertige Vierzimmerwohnung am See mit 100 Quadratmetern also 3,5 Millionen Franken kostet, sind es in Iseltwald nur 810 000 Franken.

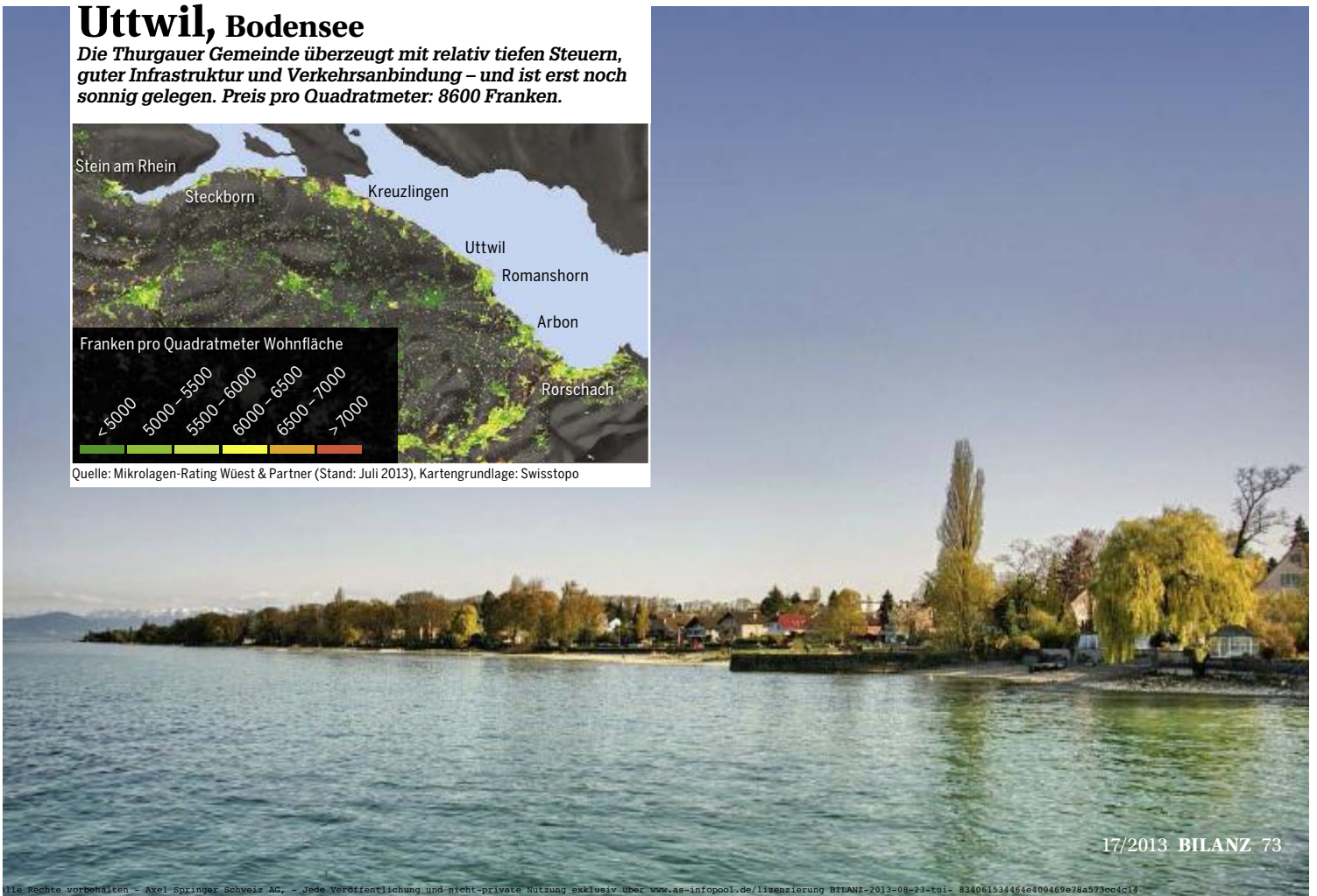
Natürlich sind 810 000 Franken immer noch viel Geld, aber Wohnen am See ist nun mal begehrt. «Seenähe ist einer der Top-Lagefaktoren», sagt Ronny Haase, Partner bei der Immobilienberatungsfirma Wüest & Partner. Schon Grundstücke mit Seesicht erzielen wesentlich höhere Preise als solche ohne. Wer weniger als hundert Meter von einem See entfernt wohnen will, muss bereits einen Aufschlag von rund zwölf Prozent bezahlen, errechneten die Experten. Sollen es weniger als 30 Meter Entfernung sein, sind gemäss Haase sogar Aufschläge von mehr als einem Viertel zu bezahlen. ▶

## Uttwil, Bodensee

*Die Thurgauer Gemeinde überzeugt mit relativ tiefen Steuern, guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung – und ist erst noch sonnig gelegen. Preis pro Quadratmeter: 8600 Franken.*



Quelle: Mikrolagen-Rating Wüest & Partner (Stand: Juli 2013), Kartengrundlage: Swisstopo





# Methodik

Die Preise für die Areale am See wurden anhand von 23 Lagefaktoren eingeschätzt. Dazu gehören etwa die Distanzen zum öffentlichen Verkehr und zu Hochspannungsleitungen, aber auch Lärmmissionen, Wohnungsdichte und Aussicht sind Kriterien. Der Einfluss dieser Lagefaktoren wurde aus schweizweit über 850 000 Immobilienobjekten berechnet, für die neben der Adresse und dem Preis auch die Standorteigenschaften bekannt sind. Es wurden auch Preise für Areale geschätzt, wo derzeit kein Angebot vorhanden ist oder die gar kein Bauland sind – dabei ist zu beachten, dass viele Wohngebäude ausserhalb von Bauzonen liegen. Es lohnt sich, die genannten Gemeinden zu beobachten, um von allfälligen Angeboten Kenntnis zu bekommen.

► Die Seelage hat dafür auch geldwerte Vorteile: «Grundstücke an Seelagen sind wertbeständiger», sagt Haase. Denn die Zahlungsbereitschaft für solche Objekte bleibt tendenziell auch in wirtschaftlich schwachen Zeiten hoch.

Neben den Gemeinden am Brienzersee tauchen auch Bodenseegemeinden oft in der Liste mit den günstigsten Arealen am See auf. Allerdings verlaufen dort am Ober- und Untersee meist Bahnlinien und Autostrassen in der Nähe der Uferzonen.

Am günstigsten am Bodensee sind gemäss Modellrechnung von Wüest & Partner die Seareale in Uttwil TG. Lokale Immobilienexperten zeigen sich darob allerdings überrascht und würden das nahe gelegene Salmsach TG günstiger einstufen als Uttwil. Uttwil überzeugt mit besserer Infrastruktur und ist nicht nur sonnig gelegen, sondern gehört auch zu den steuergünstigsten Gemeinden im Thurgau. Der Steuerfuss ist zwar nicht so tief, dass sich ein Umzug für Zürcher lohnen würde, aber es wohnen viele Thurgauer Pendler in Uttwil. Mit dem Fahrrad oder der Bahn ist Romanshorn TG in wenigen Minuten erreichbar, und von

dort dauert es rund eine Stunde mit dem Zug nach Zürich. Wie gut gelegen Uttwil ist, haben inzwischen auch Investoren gemerkt. Gemäss Insidern sind in der Thurgauer Gemeinde derzeit zwei Mehrfamilienhäuser am See in Grobplanung.

**Neuenburger Schnäppchen.** Wohnen am See ist vor allem für Bootsfahrer und Segler attraktiv. Neben dem Bodensee bietet diesen der Genfersee die weitesten Ausfahrten. Am Genfersee liegen die günstigsten Seareale in Saint-Gingolph VS. Der Ort ist westlich vom windigen Le Bouveret VS gelegen, wo jeweils Ernesto Bertarellis «Alinghi» ankerte und seine Mannschaft Testfahrten absolvierte.

Der Neuenburgersee ist der grösste See, der vollständig auf Schweizer Staatsgebiet liegt. Die Region rund um den See gilt bei Experten als zukünftige Tourismus-Boomregion.

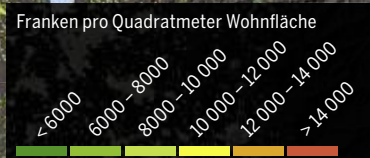
Auch die Wirtschaft brummt im Kanton Neuenburg: Gemäss den jüngsten verfügbaren Statistiken ist Neuenburg gar der wachstumsstärkste Kanton der Schweiz – im Jahr 2011 stieg die Wirtschaftsleistung Neuenburgs um 8,2 ►

Fotos: Reportair.ch, bab.ch, PR



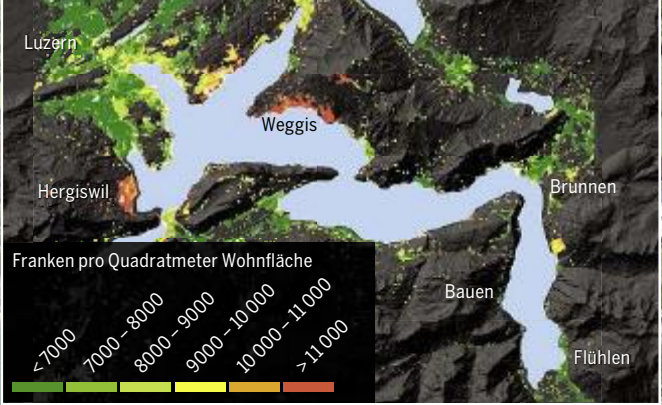
## Schmerikon, Zürichsee

Nirgendwo am Zürichsee kostet Seeanstoss weniger als in der St. Galler Gemeinde. Nicht ohne Grund, denn Schmerikon gilt als Steuerhölle. Preis pro Quadratmeter: 10 400 Franken.



Quelle: Mikrolagen-Rating Wüest & Partner (Stand: Juli 2013), Kartengrundlage: Swisstopo





Quelle: Mikrolagen-Rating Wüest & Partner (Stand: Juli 2013), Kartengrundlage: Swisstopo

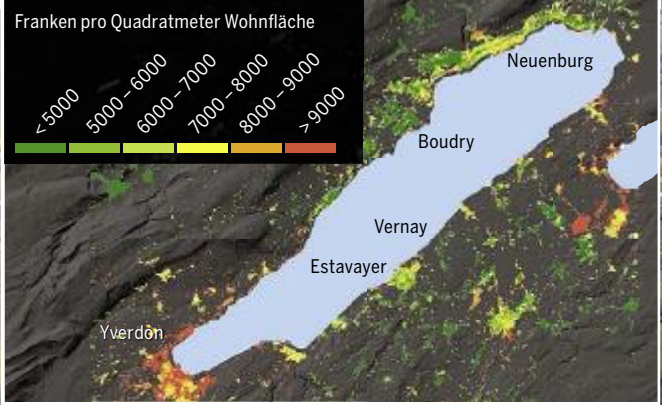
## Bauen, Vierwaldstättersee

*Die Urm Gemeinde ist zwar malerisch gelegen, aber eher ein Schattenloch. Zudem ist Bauen verkehrstechnisch schlecht erschlossen. Preis pro Quadratmeter: 9600 Franken.*



## Vernay, Neuenburgersee

*Trotz Sonnenlage bietet die Freiburger Gemeinde die günstigsten Areale am Neuenburgersee. Grosse Teile des Ufers werden von Wald gesäumt. Preis pro Quadratmeter: 8600 Franken.*



Quelle: Mikrolagen-Rating Wüest & Partner (Stand: Juli 2013), Kartengrundlage: Swisstopo



## Hier ist der Seeanstoss am günstigsten in der Schweiz

Die günstigsten Areale am See: Niederried am Brienersee



Gemeinde	See	Franken pro Wohnquadratmeter*		
		Durchschnittspreis der Areale am See	Preis der günstigsten Areale am See	Preis der teuersten Areale am See
<b>Niederried bei Interlaken</b>	Brienersee	<b>7700</b>	7300	8200
		► Eher schattige Seite des Sees (Nordwestseite). Direkt hinter den Arealen am See führt die Bahnlinie und eine Strasse durch.		
<b>Oberried am Brienersee</b>	Brienersee	<b>8000</b>	7100	8500
		► Eher schattige Seite des Sees (Nordwestseite). Direkt hinter den Arealen am See führt die Bahnlinie und eine Strasse durch.		
<b>Iseltwald</b>	Brienersee	<b>8100</b>	7200	9200
		► Sonnenseite des Sees. Ruhig gelegen, abseits von Autostrassen und Bahnlinien.		
<b>Uttwil</b>	Bodensee	<b>8600</b>	8500	9100
		► Schön gelegen am Bodensee, nahe Romanshorn. Bahnlinie am See entlang.		
<b>Vernay</b>	Neuenburgersee	<b>8600</b>	8600	8600
		► Sonnenseite. Am See ist fast alles Wald, nur eine kleine Lichtung mit einigen Gebäuden.		
<b>Boudry</b>	Neuenburgersee	<b>8800</b>	8400	9200
		► Schattenseite, aber ruhige, schöne Lage.		
<b>Lüscherz</b>	Bielersee	<b>8900</b>	8800	9000
		► Sonnenseite, schön gelegen.		
<b>Eschenz</b>	Bodensee	<b>9200</b>	8500	9600
		► Ganz im Westen des Bodensees, vis-à-vis von Konstanz.		
<b>Kesswil</b>	Bodensee	<b>9200</b>	8600	9400
		► Westlich von Uttwil, dem nächsten Dorf.		
<b>Ringgenberg</b>	Brienersee	<b>9200</b>	8400	10400
		► Pfnüselküste (Schattenseite) des Brienersees, westlich von Niederried.		

Die teuersten Areale am See überhaupt: Coligny am Genfersee



Gemeinde	See	Franken pro Wohnquadratmeter*		
		Durchschnittspreis der Areale am See	Preis der günstigsten Areale am See	Preis der teuersten Areale am See
<b>Güttingen</b>	Bodensee	<b>9300</b>	8900	9800
		► Westlich von Kesswil.		
<b>Saint-Gingolph</b>	Genfersee	<b>9400</b>	8800	9400
		► Westlich von Le Bouveret, wo die «Alingh» jeweils ankerte, eher windig. Kantonsstrasse geht nah am Wasser entlang, also nicht gerade ruhig.		
<b>Stein am Rhein</b>	Bodensee	<b>9500</b>	9100	10400
		► Eher schon am Rhein als am Bodensee.		
<b>Steckborn</b>	Bodensee	<b>9500</b>	9200	9700
		► Sehr schön gelegen.		
<b>Salmsach</b>	Bodensee	<b>9500</b>	9500	9500
		► Schön gelegen, südöstlich von Romanshorn.		
<b>Vinelz</b>	Bielersee	<b>9600</b>	8900	9600
		► Am südwestlichen Ende des Bielersees.		
<b>Bauen</b>	Vierwaldstättersee	<b>9600</b>	9400	9800
		► Schön gelegen, aber eher ein Schattenloch. Verkehrstechnisch nicht gut erschlossen.		
<b>La Neuveville</b>	Bielersee	<b>9700</b>	8700	10300
		Schön gelegen, aber Pfnüselküste des Bielersees.		
<b>Mammern</b>	Bodensee	<b>9800</b>	9600	10100
		► Sonnenseite. Zwischen Eschenz und Steckborn. Im Herbst und Frühling am Untersee oft Nebel.		
<b>Täuffelen</b>	Bielersee	<b>9900</b>	8700	10800
		► Sonnenseite des Bielersees.		

## Die günstigsten Areale an den 12 grössten Seen

Gemeinde	See	Franken pro Wohnquadratmeter*		
<b>Niederried</b>	Brienersee	<b>7700</b>	7300	8200
<b>Uttwil</b>	Bodensee	<b>8600</b>	8500	9100
<b>Vernay</b>	Neuenburgersee	<b>8600</b>	8600	8600
<b>Lüscherz</b>	Bielersee	<b>8900</b>	8800	9000
<b>Saint-Gingolph</b>	Genfersee	<b>9400</b>	8800	9400
<b>Bauen</b>	Vierwaldstättersee	<b>9600</b>	9400	9800

Gemeinde	See	Franken pro Wohnquadratmeter*		
<b>Unterseen</b>	Thunersee	<b>10000</b>	9300	10500
<b>Quinten (Quarten)</b>	Walensee	<b>10200</b>	9400	11100
<b>Schmerikon</b>	Zürichsee	<b>10400</b>	9600	10400
<b>Melide</b>	Luganersee	<b>10400</b>	9400	11700
<b>Minusio</b>	Lago Maggiore	<b>12500</b>	11800	14400
<b>Küssnacht (SZ)</b>	Zugersee	<b>14700</b>	13700	15700

## Die teuersten Orte an Schweizer Seen

Gemeinde	See	Franken pro Wohnquadratmeter*		
<b>Küssnacht (ZH)</b>	Zürichsee	<b>23600</b>	21900	25900
		► Goldküste des Zürichsees.		

Gemeinde	See	Franken pro Wohnquadratmeter*		
<b>Coligny</b>	Genfersee	<b>33200</b>	29800	35700
		► Teuerster Seeanstoss in der Schweiz überhaupt.		

\* Die Preise pro Wohnquadratmeter sind auf Basis einer Eigentumswohnung mit Baujahr 2008 berechnet. Eine solche Wohnung am See mit 50 Quadratmetern in Iseltwald würde durchschnittlich also 405000 Franken kosten (= 50 Quadratmeter x 8100 Franken pro Quadratmeter). Bei den günstigsten Preisen handelt es sich um einen Durchschnittswert der zehn Prozent günstigsten Objekte. Bei den teuersten um einen Durchschnittswert der zehn Prozent teuersten Objekte. Quelle: Wüest & Partner und eigene Recherchen.

► Prozent. Eine steigende Wirtschaftsleistung führt meist auch zu steigenden Immobilienpreisen. Wer hier günstig dabei sein will, sollte in Vernay FR auf der Sonnenseite des Sees und in Boudry NE auf der Schattenseite nach Seerealen Ausschau halten.

**Traumlage mit Makel.** Oftmals liegen die günstigsten Seereale an den schattigen Ufern oder in verkehrstechnisch schlecht erschlossenen Gemeinden. Das gilt insbesondere für den Vierwaldstättersee. Am zweitgrössten See, der vollständig auf dem Gebiet der Eidgenossenschaft liegt, finden sich die günstigsten Preise pro Wohnquadratmeter in der Urner Gemeinde Bauen, die verkehrstechnisch schlecht erschlossen ist und am von hohen Felsen umgebenen Westufer liegt.

Am Walensee identifiziert das Modell von Wüest & Partner die günstigsten Seereale in der Gemeinde Quarten SG. Der

## Es gibt in Iseltwald nur drei Angebote von Occasionswohnungen pro Jahr.

günstigste Seeanstoss befindet sich dabei auf der Nordseite des Walensees im zur Gemeinde Quarten gehörenden Quinten. Dort ist es zwar so sonnig und klimatisch milde, dass neben Wein auch Feigen und sogar Kiwis reifen können. Das hört sich alles sehr gut an, allerdings ist Quinten mit dem Auto nicht zu erreichen, sondern nur mit dem Schiff (ab Murg) oder zu Fuss.

Ein Ort ohne Autos hat durchaus etwas Attraktives, tendenziell wirke sich die schlechte Erreichbarkeit allerdings wertmindernd aus, erklärt Ronny Haase. «Die Wertminderung aufgrund schlechter Erreichbarkeit kann auch von einer sehr schönen Seelage nicht vollständig wettgemacht werden», sagt er. «Werden solche Gebiete aber verkehrstechnisch erschlossen, steigt der Wert der Seereale überdurchschnittlich im Ver- ►

Lorenz Heim

# «Hypotheken sind im Sommer meist teurer»

Der Leiter des HypothekenZentrums bleibt bei seiner Libor-Hypothek. Was die Banken ärgern dürfte: Sie verdienen daran am wenigsten.



«In den Neunzigern kosteten fünfjährige Festhypotheken bis zu 8,5 Prozent»: Lorenz Heim.

**BILANZ:** Herr Heim, Sie haben Ihr Haus bisher mit einer Libor-Hypothek finanziert. Wäre jetzt der Moment, um in eine Festhypothek zu wechseln?

**Lorenz Heim:** Nein, ich rechne damit, dass der Libor noch eine Weile tief bleibt. Zudem besagt eine Daumenregel, dass die Hypothekarzinsen im Sommer meistens teurer sind als zu Beginn oder am Ende des Jahres.

**Wie bitte?**

Ja, eine von mehreren Begründungen dafür ist, dass zahlreiche Teilnehmer am Geld- und Kapitalmarkt Ende Jahr ihre Cashbestände erhöhen oder auch kurzfristige Kredite zurückzahlen, um ihre Bilanzierung zu vereinfachen. Somit ist das Angebot an Geld grösser als die Nachfrage, was zu sinkenden Zinsen und damit auch tieferen Hypothekarzinsen führt.

**So viel zur Saisonalität. Zurück zur Libor-Hypothek: In den neunziger Jahren stieg sie auf gefährlich hohe zehn Prozent.**

Das ist richtig. Allerdings nur für kurze Zeit. Fünfjährige Festhypotheken kosteten damals stolze 8,5 Prozent.

**Trotzdem wäre es damals am besten gewesen, schon früher**

**eine langfristige Festhypothek zu viel tieferen Zinsen abgeschlossen zu haben.**

Das wäre nur so, wenn man voraussagen könnte, wann der Zinsanstieg kommt und wie lange er dauert. Solche Fähigkeiten haben wir nicht. Deshalb konzentrieren wir uns darauf, eine individuelle Hypothekarstrategie zu definieren. Wer beispielsweise mit stark steigenden Zinsen rechnet, sollte bis zu zwei Drittel seines Finanzierungsbedarfs in Form von langfristigen Festhypotheken mit Laufzeiten von über sieben Jahren aufnehmen.

**Wer aber mit tiefen Zinsen rechnet, fährt mit Libor besser.**

Ja, auch wenn die Banken das wahrscheinlich nicht so gerne hören, da sie mit Libor-Hypotheken am wenigsten verdienen.

**Der Libor ist allerdings auch risikoreicher.**

Das stimmt. Um das Risiko eines Zinsanstiegs unter Kontrolle zu halten, sollte ein Umstiegszeitpunkt von Libor- zu Festhypothek definiert werden. Ein solcher könnte bei einer zehnjährigen Festhypothek bei 3,25 Prozent gesetzt werden.

**Derzeit liegt der Satz bei 2,5 Prozent, also ist noch Zeit.**

Genau, und so kann man im Idealfall noch mehrere Semester von einer Geldmarkthypothek für ein Prozent profitieren.

Der 45-jährige Lorenz Heim ist Leiter des Hypothekarbereichs beim VZ VermögensZentrum. Er ist verheiratet und wohnt in Küsnacht ZH.

## Finanzierung und Steuern

# Kosten und Abzüge

Steuerabzüge für Immobilien sind ein schöner Nebeneffekt. Unterhaltskosten dürfen aber nicht unterschätzt werden.

*Falls eine Wohnung am See als Zweitwohnsitz genutzt werden soll, gelten schärfere Finanzierungsregeln. Banken setzen die Belehnungsgrenzen bei Ferienimmobilien oft tiefer als bei 80 Prozent an, und auch die Amortisation muss oft schneller erfolgen als bei Erstwohnsitzen. Zudem können Vorsorgegelder aus Pensionskasse und Säule 3a nicht direkt zur Finanzierung eines Zweitwohnsitzes genutzt werden. Wer schon eine Immobilie besitzt, könnte allerdings die Hypothek auf diese erhöhen, um damit den Kauf einer Ferienimmobilie zu finanzieren.*

**Zusatzkosten.** Neben den Zinsen für den Hypothekarkredit sind einige zusätzliche Kosten einzuplanen. Rund 0,5 Prozent des Wertes einer Wohnung müssen als Faustregel einberechnet werden, um bei

*Stockwerkeigentum in den Erneuerungsfonds einzubezahlen. Damit werden Renovationen am Haus gedeckt, nicht aber an der eigenen Wohnung. Dafür sollte mit weiteren 0,3 Prozent des Kaufpreises gerechnet werden. Dazu kommen gemeinschaftliche Nebenkosten – beispielsweise für Hauswartungsarbeiten – in der Höhe von jährlich rund 0,3 Prozent des Kaufpreises. Konservativ gerechnet sollten also zu den Hypothekarzinsen insgesamt weitere 1,1 Prozentpunkte dazugerechnet werden, um eine Vollkostenrechnung für das Haushaltsbudget zu erhalten.*

**Steuern.** Zu beachten sind beim Immobilienkauf auch Steuereffekte. In der Schweiz muss im Kanton, in dem sich die Liegenschaft befindet, ein Eigenmietwert

*versteuert werden. Kantonal kann dessen Höhe variieren, aber mit mindestens 60 Prozent der Marktmiete für das entsprechende Objekt muss gerechnet werden. Davon können die Kosten für Unterhalt und Hypothekarzinsen abgezogen werden. Der Restbetrag wird anschliessend zum Steuersatz des Hauptwohnsitzes versteuert. Zudem muss die Immobilie auch als Vermögen versteuert werden (Marktwert minus Hypothekarschulden).*

**Abzüge.** Wer in Immobilien investiert, kann natürlich auch Steuern sparen. Für das steuerbare Vermögen ist nicht der Verkehrswert massgebend, sondern der amtliche Wert. Dieser liegt meist um 20 bis 50 Prozent tiefer. Die Vermögenssteuern sinken entsprechend. Zudem können Renovationen vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden. Bei Ferienimmobilien, die möbliert vermietet werden, können zudem 20 Prozent der Miete für die Abnutzung der Wohnungseinrichtung abgezogen werden – allerdings nur bis zum Höchstbetrag von 3000 Franken pro Wohneinheit.

ANZEIGE

Leben Sie Ihre Leidenschaft auf  
**gofeminin.ch**

Mode, Beauty, Luxus,  
Stars, Kultur, Kochen...



Entdecken Sie unsere Inhalte  
auch auf Mobile und Tablet

**gofeminin.ch** **afemininile.ch** **aufeminin.ch**



► gleich zu anderen Lagen in einer Gemeinde.» Damit würden auch die Anreize grösser, schöne Lagen umzunutzen, etwa Industriezonen in Wohngebiete zu verwandeln.

Neben der Sonne und der verkehrstechnischen Lage haben auch Steuergesetze Einfluss auf die Preise von Seearealen. Ein Beispiel ist Schmerikon SG, die Gemeinde mit dem günstigsten Seeanstoss am Zürichsee. In der Nähe von steuergünstigen Gemeinden im Kanton Schwyz und an der Goldküste im Kanton Zürich, darf Schmerikon als Steuerhölle am Zürichsee bezeichnet werden. Mit einem Einkommen von 150 000 Franken muss eine Familie mit zwei Kindern jährlich schon rund 13 000 Franken mehr Steuern bezahlen als im Kanton Schwyz.

Auch sonstige gesetzliche Rahmenbedingungen beeinflussen die Immobilienpreise. Die Gemeinde Iseltwald etwa hat ein Ausländermoratorium erlassen, das noch rund drei Jahre dauert. Ausländern ist es demzufolge nicht erlaubt, Immobilien in Iseltwald zu erwerben. Das drückt die Nachfrage und auch die Preise.

Allerdings ist das Angebot an Wohneigentum in Iseltwald auch sehr beschränkt. Benjamin Hofstetter, Immobilienmakler bei Seepark Immobilien in Iseltwald, rechnet mit etwa drei Verkaufsangeboten von Occasionswohnungen pro Jahr.

**Lähmende Zweitwohnungsinitiative.** Derzeit sind zwei Angebote in der Gemeinde zu finden. Davon nur eine Wohnung in der Nähe des Sees, etwa 100 Meter entfernt. Die Dachwohnung mit Seesicht und 130 Quadratmetern ist für 485 000 Franken ausgeschrieben. Das ergibt einen Preis pro Wohnquadratmeter von rund 3730 Franken, was sie gemäss der Modellrechnung von Wüest & Partner zu einem Schnäppchen macht. Allerdings erscheint der Grundriss der Wohnung etwas verwirrend, mit teilweise sehr kleinen Zimmern.

Dass das Angebot in Iseltwald so beschränkt ist, liegt insbesondere an der Zweitwohnungsinitiative. Rund 70 Prozent der Wohnimmobilien in Iseltwald seien Zweitwohnungen, erzählt Benja-

min Hofstetter. Deshalb würden kaum mehr Neubauten in Iseltwald erstellt. Die kurz vor der Zweitwohnungsinitiative noch geplanten Projekte seien eingestampft worden.

Da die rund 400 Einwohner von Iseltwald hauptsächlich vom Tourismus und von der Landwirtschaft leben, ist das ein harter Einschnitt. Hofstetter rechnet darum in den nächsten Jahren mit einer Abwanderungsbewegung aus Iseltwald.

Im Licht der wirtschaftlichen Auswirkungen der Zweitwohnungsinitiative auf die Region ist es ein Tropfen auf einen heissen Stein, dass der Umweltschützer Franz Weber, der Urherber der Zweitwohnungsinitiative, in der Region auch ein grosser Wohltäter ist. Eine von ihm gegründete Stiftung hat das zu Anfang erwähnte Grandhotel Giessbach vor dem Abbruch gerettet. Es wurde dann in sieben Umbauetappen so vorbildlich renoviert, dass es heute wieder zu den schönsten und renommiertesten Häusern im schweizerischen Gastgewerbe zählt und ein Touristenmagnet geworden ist. ■

ANZEIGE

atupri.ch

## Innovative Versicherungen – auch für Ihr Unternehmen!

Ob Firmentaggeld, Krankenpflege, Unfallergänzung oder Mutterschaft – bei Atupri erhalten Sie innovative und für Ihr Unternehmen optimierte Versicherungslösungen.

Kontaktieren Sie uns für eine unverbindliche Offerte und profitieren auch Sie vom vorteilhaften Payback-System!



Jetzt mit  
Payback-System!  
Geringe Absenzen  
= Geld zurück!

Atupri Krankenkasse  
Firmenkunden  
Zieglerstrasse 29  
3000 Bern 65  
Tel. 031 555 09 11  
firmenkunden@atupri.ch

atupri