



Einfamilienhaus

Dudler-Villa in Zollikon

Es ist ein repräsentatives Anwesen, welches der Stararchitekt Max Dudler vor 15 Jahren im Nobelvorort Zollikon erbaut hat. Die «Villa Bellevue» bietet auf üppigen 370 m² Wohnfläche in hohen, lichtdurchfluteten Räumen ein modernes Ambiente mit viel Komfort. Dudlers minimalistische, zuweilen karge Formsprache zeigt sich auch in diesem Referenzobjekt. Das vom Büro B3 Immo partner angebotene Objekt liegt am Ende einer Sackgasse in ruhiger Lage, hat einen sorgfältig gestalteten Garten und eine an Zürichs Goldküste in dieser Kategorie zwingend nötige Seesicht. Interessenten erhalten die Preisangabe nur auf Anfrage.

sich die Preissteigerungsraten der letzten Jahre abgeschwächt hätten, heisst es in der Studie. Und weiter: «Wer sich als Verkäufer oder Immobilienentwickler in diesem raueren - aber noch nicht ungemütlichen - Umfeld bewähren will, muss sein Angebot massgeschneidert gestalten.» Besonders schwierig abzusetzen seien derzeit «extravagant grosse Luxuswohnungen und Anwesen». Diese würden gegenwärtig ohne Preisnachlässe kaum Käufer finden. Und der Preistrend zeige hier eindeutig nach unten.

Die Einschätzung der Makler stützt die Erhebung des Büros Fahrländer Partner, das aus den effektiv bezahlten Preisen für Wohneigentum einen Index errechnet. Für das zweite Quartal zeigen die Werte im Grossraum Zürich vor allem für Eigentumswohnungen im gehobenen und mittleren Segment und Einfamilienhäuser im oberen Segment einen klaren Preistrückgang. Über alle Kategorien von Stockwerkeigentum hinweg sanken die Preise gegenüber dem 1. Quartal um 2,5%.

«Eine weitere Abschwächung der Preisentwicklung bei selbstgenutztem Wohneigentum» erwarten auch die Ökonomen der Credit Suisse (CS). Die stark gestiegene Zahl von Inseraten für Luxusimmobilien zeuge von gewissen Schwierigkeiten im hochpreisigen Segment, heisst es im «Immobilienmonitor» der Bank für das 2. Quartal.

Im Bereich der Mietwohnungen droht sich die Schere zwischen Angebot und Nachfrage zu öffnen. Selbst wenn die Bautätigkeit demnächst zurückginge, dürfte ein Anstieg der Leerstände kaum zu vermeiden sein, erwarten die CS-Ökonomen. Allerdings: Wie bei den Kaufobjekten nehmen die Anbieter lieber einen vorübergehenden Leerstand in Kauf, als dass sie zu Zugeständnissen bei den Mietkonditionen bereit sind.

Luxus an Gold- und Silberküste glänzt nicht mehr wie früher

Anbieter von teuren Miet- und Eigentumswohnungen bekunden Mühe, ihre Objekte zum gewünschten Preis zu füllen. Zu Konzessionen sind sie aber noch nicht bereit.

Von David Strohm

In dieser Preisklasse gibt es keine Wohnungsnot. Wer bereit ist, 6000 Franken Monatsmiete oder mehr zu zahlen, hat die Wahl: Gut 300 freie Objekte führt gegenwärtig der Vergleichsdienst Comparis.ch für Zürich und Umgebung auf, zumeist grosse Wohnungen mit allem Komfort an guten Lagen. Ähnlich zeigt sich das Angebot bei Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern, die zum Kauf ausgeschrieben sind. 240 Objekte zu Preisen von mehr als 2 Mio. Fr., mehrheitlich in den Vorortgemeinden Zürichs, finden sich in der Liste, welche die Inserate aus 18 Immobilienportalen zusammenfasst.

Manch eine Offerte findet sich dort schon länger - ein Indiz für nicht marktgerechte Preise. Wegen des hohen Nachfragedrucks gehen Wohnungen in der grössten Stadt des Landes sonst so schnell weg wie nirgends in der Schweiz. Das Unternehmen Homegate hat kürzlich das Suchverhalten von Interessenten durchleuchtet: Von 60 000 gespeicherten Beobachtungen für die Stadt Zürich entfallen nur gerade 3% auf Objekte zwischen 5000 und

10 000 Fr. In Genf mit einem ähnlichen Nachfragerprofil ist diese Quote doppelt so hoch.

Die Probleme, mit denen Anbieter nicht nur in und um Zürich kämpfen: Die zahlungskräftige Schicht wohnt bereits anständig und sucht nur dann nach etwas Neuem, wenn es die Umstände verlangen. Viele, die zuvor zur Miete wohnten, haben angesichts tiefer Zinsen in den letzten Jahren Wohneigentum erworben und sind damit aus der Miet-Nachfrage herausgefallen. Wer jetzt noch in diesem Segment kaufen will, bekundet wegen der erhöhten Anforderungen an die Tragbarkeit zu-

nehmend Mühe, eine Hypothek für das teure Eigenheim zu bekommen.

Dazu kommt, dass die Kredit vergebenden Banken bei der Verkehrswertschätzung deutlich zurückhaltender geworden sind. Dies zwingt manchen Verkäufer, «seine eventuell nicht mehr marktgerechten Preiserwartungen zu überdenken», sagt Felix Rapold von Kuoni Müller & Partner (KMP). Das Unternehmen hat soeben einen Zwischenbericht zum Zürcher Wohnimmobilienmarkt herausgegeben. Das höhere Angebot an Neubauwohnungen und Bestandesimmobilien habe dazu geführt, dass

Klare Formsprache eines Altmeisters: Für Max Dudlers Villa Bellevue in Zollikon werden neue Bewohner mit den nötigen Finanzmitteln gesucht.



Blick auf Naturgarten, See und Berge: Neubau in Thalwil.

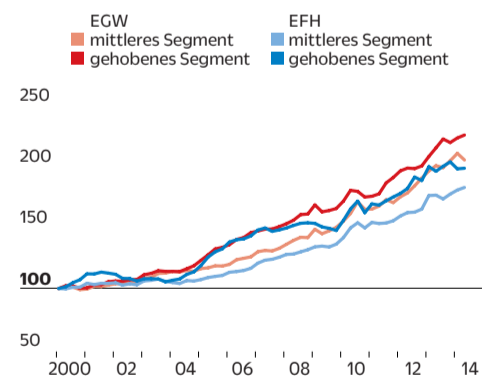
Mietwohnungen

Viel Aussicht in Thalwil

Ein «Architekturjuwel» haben sich die Bauherren an einer bevorzugten Lage in Thalwil gegönnt. Die beiden ausgeschriebenen Wohnungen im gehobenen Ausbaustandard mit über drei Meter hohen Räumen und Wohnflächen von mehr als 190 m² bieten an der Silberküste des Zürichsees freie Sicht aufs Wasser, interessante Grundrisse und eine flexible Raumaufteilung mithilfe von Schrankwänden. Im Garten erhält jede Partei individuelle Ruhezone zugewiesen. Die von der Firma Seitzmair angebotenen Wohnungen kosten 6433 Fr. bzw. 6833 Fr. pro Monat inklusive Nebenkosten.

Erste Anzeichen der Schwäche

Entwicklung der Preise für Häuser und Eigentumswohnungen in der Region Zürich Index 100 = 1. Quartal 2000



Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner

Wir sind für Sie am
1. August von 9.30 bis 19.30 Uhr da
und freuen uns auf Ihren Besuch!

**Profitieren Sie von unseren
Sonderkonditionen!**

Ihr Einrichtungshaus, mit allen namhaften Marken, direkt an der Schweizer Grenze.



Vergleichen lohnt sich!

Lieferung und Montage frei Haus inkl. Zollabwicklung, MwSt.-Rückerstattung

Wir bieten Ihnen perfekten Service, angefangen bei der Innenarchitektur, bis hin zur Montage sowie Preis- und Garantievorteile bei der Lieferung in die Schweiz