

falstaff

LIVING

POOLDESIGN
MEHR ALS NUR
ERFRISCHUNG

IMMO-INVESTMENT
EINZIGARTIG
WOHNEN IN ZÜRICH

INTERIOR-TRENDS
WAS BRINGT
DER HERBST

SCHWEIZ-AUSGABE 2/2024 WWW.FALSTAFF-LIVING.COM CHF 12.-



ENDLICH SOMMER

MIT DEN PERFEKTEN OUTDOOR-HIGHLIGHTS ZUM FREILUFTGENUSS





WOHNEN UND INVESTIEREN IN ZÜRICH

Zürich und seine umliegenden Gemeinden gelten für Wohneigentum als attraktives und exklusives Pflaster.

Zu Recht. Doch was macht den Standort rund um die kleine, feine Metropole so einzigartig? LIVING hat Züricher Immobilienexperten auf den Zahn gefühlt.

TEXT CHRISTINA NOLI

Villa Sonnenberg
Die Grösse einer Kleinstadt, das Format einer Metropole – Zürich und seine Umgebung mit See und Hügeln ist attraktiv für Wohneigentum im Premium- und Luxussegment.
nobilis-estate.com



Historische Schönheit
Die Villa Sonnenberg liegt – wie ihr Name schon andeutet – hoch über Zürich, am sonnenverwöhnten Zürichberg. nobilis-estate.com

Wirtschaftsstandort, finanzielle Stabilität, gastronomische und kulturelle Vielfalt, Naherholungs-zonen und Natur sowie ein internationaler Flughafen – die Region Zürich ist ein attraktives Gesamtpaket. Die grösste Stadt der Schweiz packt die Eigenschaften einer globalen Metropole in das Format einer pittoresken Kleinstadt. Doch nicht alles dreht sich in Zürich um Finanzmärkte oder den Tech-Sektor. Politische Stabilität, ein internationaler ausgerichteter Arbeitsmarkt und eine niedrige Kriminalitätsrate treffen hier auf Sternrestaurants, grossartige Museen, hippe Shoppingmeilen, eine historische Altstadt und eine malerische Kulisse. Das Resultat? Eine aussergewöhnlich hohe Lebensqualität. Kein Wunder also sind in und um «the little big city» der Boden knapp und die Kosten hoch – für gekaufte wie auch gemietete Immobilien. Letztere machen hierzulande rund 70 Prozent der Wohnform aus, im gehobenen wie auch im Luxussegment existiert zudem ein florierender Markt für Eigenheime sowie Eigentumswohnungen und Stockwerkeigentum.



«Zürich ist aufgrund seiner Innovationsstärke, seiner stabilen Wirtschaft sowie des kulturellen Angebots empfehlenswert.»

PATRICK SCHNORF Partner, Wüest Partner

Gemäss Patrick Schnorf, Partner bei Wüest Partner, dem Marktführer im Bereich Immobilienberatung, -bewertung und -analyse in Zürich, bietet die Region vor allem im gehobenen Segment einen äusserst attraktiven Immobilienmarkt. Luxusobjekte im zweistelligen Millionenbereich stehen im Grossraum Zürich zwar nicht sehr häufig zum Verkauf, Eigenheime im einstelligen Millionenbereich und Stockwerkeigentum mit exklusiven Wohnungen für Kaufpreise zwischen drei und fünf Millionen Franken sind dafür umso beliebter. Zu den begehrten Wohnlagen gehören die Quartiere an Zürichs Sonnenhügeln Zürichberg und Käferberg sowie die Gemeinden rund um den Zürichsee an der Goldküste und der gegenüberliegenden Platküste. Die spektakuläre Aussicht auf Zürichsee, Stadt und Alpen sowie eine gute Anbindung der öffentlichen Verkehrsmittel an die Stadt und den Flughafen ziehen Investitionswillige seit vielen Jahren nach Zürich. In unruhigen Zeiten gilt die Schweiz als «sicherer Hafen», wo viele der Wahlzürcher:innen nicht nur vorübergehend, sondern langfristig vor Anker gehen.

Fotos: © M DEA, Joey Timmann, Nobilis Estate, Xania Real Estate, beige stellt

SUCHE NACH PERFEKTEM WOHSITZ

Eine Immobilie ist mehr als nur ein Ort zum Wohnen. So ist deren Kauf laut David Hauptmann, CEO und Founder von Nobilis Estate, auch immer ein Bewusstwerdungsprozess, an dessen Ende idealerweise eine Liegenschaft steht, die den persönlichen Vorstellungen sehr nahekommt. Was wird denn zurzeit auf dem Markt gesucht? «Eine klassische Villa, zum Beispiel aus der Belle Époque, in einem bevorzugten Quartier entspricht immer noch der Idealvorstellung eines exklusiven Wohnsitzes und wird nach wie vor am stärksten nachgefragt», erklärt Hauptmann. «Aber auch hochwertige, innenstadtnahe Eigentums- und Mietwohnungen sind sehr beliebt.» So erzielen Liegenschaften in zentrumsnahen und bevorzugten Wohnquartieren mit grossem Umschwung nach wie vor die höchsten Preise. Hier spielen die freien Marktkräfte die Hauptrolle und die hohe Nachfrage führt zu entsprechenden Preisen. Tobias Reinhardt, CIO von Xania Real Estate mit Sitz in Zürich, erklärt, dass in und um Zürich sehr hochwertige und luxuriöse Immobilien gebaut werden. Die mondänen



«Eine klassische Villa, zum Beispiel aus der Belle Époque, in einem bevorzugten Quartier entspricht immer noch der Idealvorstellung eines exklusiven Wohnsitzes und wird nach wie vor am stärksten nachgefragt.»

DAVID HAUPTMANN Founder & CEO, Nobilis Estate

Moderner Luxus
The Terraces in Küsnacht bietet für die Parterrewohnung einen Pool. xania.ch



Villen aus früheren Jahrzehnten müssten heute aber oftmals aufgrund der Umsetzung aller Standards in Bezug des Gleichstellungsgesetzes, der Energieeffizienz und der heutigen Normen einem Neubau weichen. Trotzdem versuche man, wann immer möglich, diese exklusiven Objekte mit einer Kernsanierung zu retten. Weiter führt Tobias Reinhardt aus, dass die früheren Parzellen mit ihren Villen den Boden nicht effizient nutzen und den heutigen Wohnstandards nicht gerecht werden. Deshalb empfiehlt es sich, diese Grundstücke neu, optimal und zukunftsweisend zu bebauen. So stellen sich die Experten bei Xania auch bereits im Ankauf die Frage, was der Genius Loci, also die baulichen Vorgaben und Merkmale des Orts, ist und wie mit dem Bestand umgegangen werden kann. Als Trends im gehobenen Segment nennt Reinhardt grosszügige und >

South Shore
Die zwölf Eigentumswohnungen in Wollishofen bieten raffinierte Grundrisse, grosszügige Aussenbereiche und eine einzigartige Aussicht. xania.ch

> optimal platzierte Fenster mit atemberaubender Aussicht, die Erweiterung des Wohnraums im Aussenbereich – möglicherweise sogar mit Dachterrassen und Pool – sowie hochwertige Fassaden. Die Kundschaft zeigt zudem grosses Interesse an Kochinseln, die mit dem Wohnzimmer zu einem Raum verschmelzen.

BLEIBT DER MARKT AUF KURS?

In den vergangenen Jahren hat sich der Züricher Immobilienmarkt trotz wirtschaftlicher und politischer Turbulenzen im umliegenden Ausland als äusserst widerstandsfähig erwiesen. Das Interesse an Immobilien in der Region ist nach wie vor stark. Die von Wüest Partner erhobenen Preisniveaus für sehr gehobene Objekte liegen in der Züricher Innenstadt pro Quadratmeter bei etwa 29.000 Franken, im Kantonsmittel bei 22.000 Franken und in der Seegemeinde Kilchberg sogar bei 33.000 Franken. Entscheidend sind dabei vor allem Lage, Fahrzeit nach Zürich, Steuersatz, Aussicht und die Nähe zum See. Im März 2024 senkte die Schweizerische

Nationalbank (SNB) als eine der ersten Notenbanken weltweit den Leitzins überraschend wieder auf 1,5 Prozent. Die Trendwende, die von der SNB eingeleitet wurde, zeigt bereits Wirkung und die Nachfrage nach exklusivem Wohnen ist weiterhin hoch und – dabei sind sich die Experten einig – die Preistendenz zeigt nach dem vorübergehenden Hänger im Jahr 2023 weiter nach oben. Dieser basierte auf den Zinserhöhungen und den unter Druck geratenen Finanzmärkten, allerdings zeigen die Preise seit Ende 2023 bereits wieder gegen oben und es werden neuerliche Höchstpreise erzielt.

Möglich machte die schnelle Erholung, also die geringen Einflüsse auf den Immobilienmarkt, vor allem eines: die wirtschaftliche und politische Sicherheit sowie die geringe Volatilität des Schweizer Markts. Es lässt sich also sagen, dass Zürich ein attraktives Terrain für Käufer:innen wie auch Entwickelnde ist und bleibt und die Bezeichnung «sicherer Hafen» gewiss zutrifft. Und wo will man denn eher investieren und seine Zelte aufschlagen als da, wo man weiss, dass sowohl Wirtschaft als auch Politik seit Jahrzehnten stabil sind? <



«Grosszügige Fenster und die Erweiterung des Wohnraums im Aussenbereich – möglicherweise sogar mit Pool –, sind gefragt.»

TOBIAS REINHARDT CIO, Xania Real Estate



Mondäne Prachtvilla
Dieser Wohnsitz der Extraklasse verfügt über 2.700 Quadratmeter Garten und einen umwerfenden Blick auf Stadt und See.
nobilis-estate.com

Fotos: Nobilis Estate, beige stellt