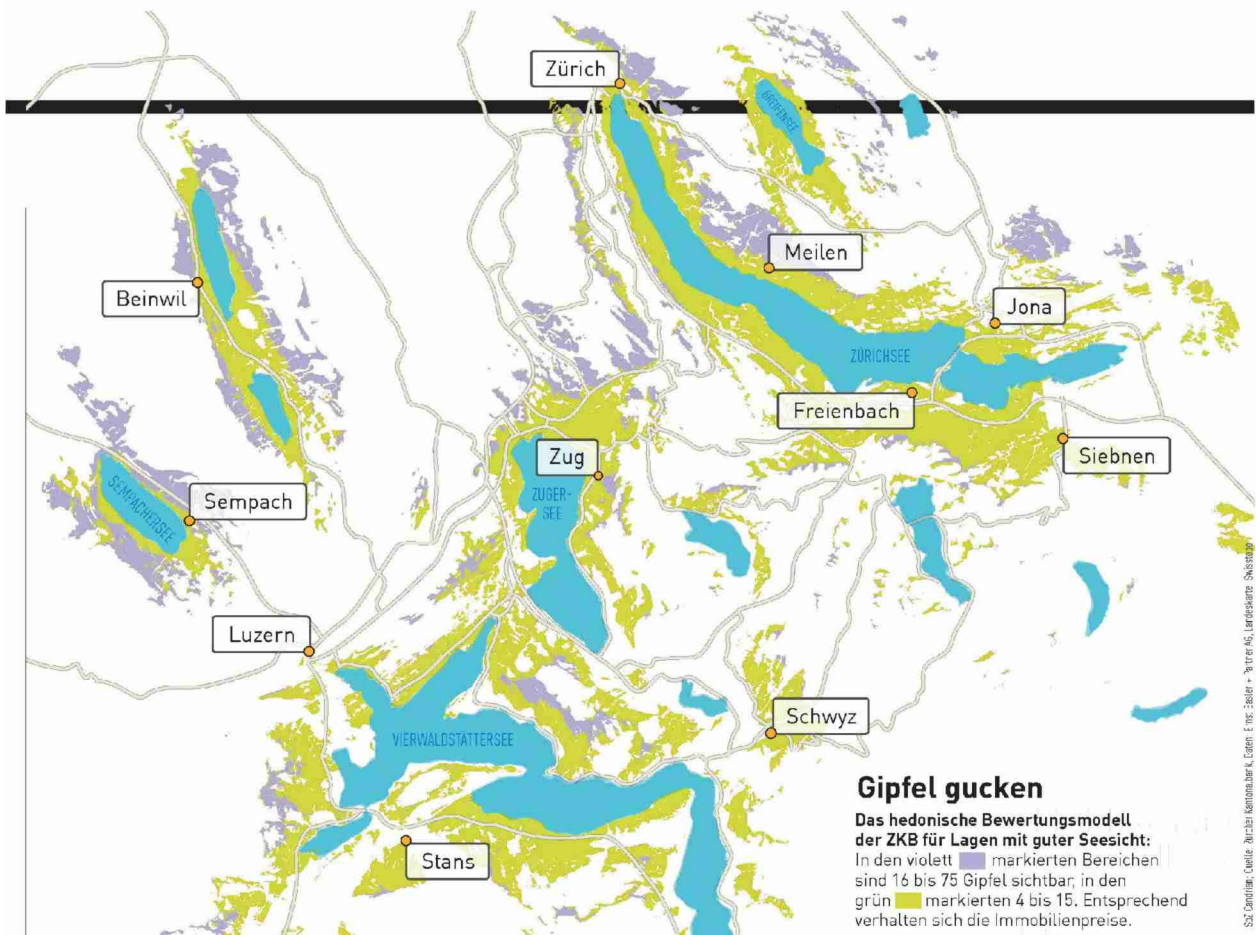




SonntagsZeitung  
8021 Zürich  
044/ 248 40 40  
www.sonntagszeitung.ch

Medienart: Print  
Medientyp: Tages- und Wochenpresse  
Auflage: 182'129  
Erscheinungsweise: wöchentlich

Themen-Nr.: 818.6  
Abo-Nr.: 1088641  
Seite: 92  
Fläche: 216'809 mm<sup>2</sup>



# Teure Aussichten

Eine schönes Panorama ist viel wert – wie viel, lässt sich heute berechnen

VON MARKUS GANZ

Die Schweiz wird zugebaut – immer seltener sehen wir unberührte Natur. Umso stärker wird der Wunsch, in natürlicher Umgebung zu wohnen und eine schöne Aussicht zu geniessen. Wie beliebt der Blick ins Grüne, auf Gewässer und in die Berge ist, widerspiegelt sich in den Namen von Überbauungen und blumig formulierten Immobilieninseraten:

Unzählige Bauprojekte werden mit Attributen wie «am Park», «am Wasser» oder «Alpenblick» vermarktet. Denn für Liegenschaften mit einer schönen Aussicht kann man fraglos mehr verlangen als für ansonsten gleichwertige Objekte.

Aber wie viel mehr? Dass die Berechnung der guten Aussicht schwierig ist, zeigt der Blick in Gerichtsakten: 2007 liess die

Eigentünerin der neu erstellten Wädenswiler Wohnsiedlung Seewies illegalerweise 29 Bäume fällen, um die in den Verkaufsunterlagen versprochene Sicht auf See und Voralpen frei zu machen. Sie wurde aufgrund einer Schätzung von Immobilienmaklern zunächst zur Zahlung von 5,5 Millionen Franken verurteilt – so hoch sei der durch die Rodung geschaffene



SonntagsZeitung  
8021 Zürich  
044/ 248 40 40  
www.sonntagszeitung.ch

Medienart: Print  
Medientyp: Tages- und Wochenpresse  
Auflage: 182'129  
Erscheinungsweise: wöchentlich

Themen-Nr.: 818.6  
Abo-Nr.: 1088641  
Seite: 92  
Fläche: 216'809 mm<sup>2</sup>

ne Mehrwert. Nach einer Einsprache der Eigentümerin berechnete ein anderer Gutachter den Mehrwert neu – und kam nur noch auf 90 000 Franken. Der Unterschied der beiden Beurteilungen ist so gewaltig, dass man sich unweigerlich fragt: Lässt sich der Wert der Aussicht nicht mit einer «objektiven Methode» genauer berechnen?

### Ein statistisches Modell hilft bei der Berechnung des Preises

Doch. Die Zürcher Kantonalbank (ZKB) führte bereits 1998 ein sogenanntes hedonisches Bewertungsmodell ein. Diese statistische Methode erlaubt es, den Einfluss von Lagefaktoren auf den Kaufpreis oder die Miete eines Objekts vorauszusagen. Peter Meier, Leiter des Bereichs Financial Engineering Immobilien der ZKB, erklärt den Nutzen für die Bank. «Wir erhalten damit schnell

einen Anhaltspunkt für den Preis einer Immobilie. Wichtig ist, dass dieser möglichst objektiv ist und für Immobilien in der ganzen Schweiz bestimmt werden kann.» Dies sei früher mit den Einschätzungen von örtlichen Fachleuten nicht immer möglich gewesen. Seit 2004 setzt die ZKB zudem ein geografisches Informationssystem (GIS) ein, um die Immobiliendaten mit Standortinformationen zu verknüpfen. Dabei werden verschiedene kleinräumige Lagefaktoren wie Lärmimmissionen, Nähe zu Arbeitsplätzen oder Verkehrsanbindung berücksichtigt. Für die Modellierung der Aussicht wird ein Geländemodell verwendet, das Höhenangaben für alle Punkte der Schweiz liefert. Dies lässt die Sicht von jedem dieser Punkte aus errechnen; zumindest die potenzielle, denn Störfaktoren wie etwa Bäume

oder gar die Nebelanfälligkeit werden nicht berücksichtigt.

In einem Projekt hat Ingrid Rappl, Immobilienexpertin bei der ZKB, anhand von 600 000 Wohnungsinseraten den Einfluss kleinräumiger Faktoren auf die Mieten in der Schweiz ausgewertet. Solche Eigenschaften der Mikrolage können sich in kurzer Distanz ändern. Eigenschaften der Makrolage wie zum Beispiel der Steuerfuss einer Gemeinde bleiben hingegen grossräumig gleich. Herausstechende Eigenschaften der Mikrolage sind die Sichtbarkeit der höchsten und dominantesten Berggipfel der Schweiz sowie die sichtbare Gewässerfläche im Umkreis von zehn Kilometern. Überraschend: Die Bergsicht allein hat, über die gesamte Schweiz betrachtet, keinen messbaren Einfluss auf den Mietpreis. Als Grund vermutet Ingrid Rappl, dass Bergsicht weit verbreitet ist.

### Mehrere Faktoren entscheiden den Schätzwert

Anders sieht es aus, wenn zu einem prächtigen Bergpanorama eine sehr gute Seesicht kommt. Sind 16 oder mehr dominante Gipfel zu sehen, muss man mit einem Mietaufschlag von zehn Prozent rechnen, bei Uferlage kommen weitere sieben Prozent hinzu. Seesicht allein verursacht einen Aufschlag von drei bis fünf Prozent, zunehmende Distanz zum See reduziert ihn jedoch wieder. Insgesamt kann die Aussicht auf Seen und Berge ein Objekt bis zu 21 Prozent verteuern. Nur gerade vier Prozent der bewohnten Hektaren in der Schweiz bieten eine solche Traumlage; man findet sie vor allem am Neuenburgersee, am Genfersee oder an der Goldküste des

Zürichsees.

Verringert werden die Mietpreise durch negative Einflüsse wie die Nähe zu einer Hochspannungsleitung oder Verkehrslärm (0,11 bis 0,26 Prozent pro Dezibel ab 40 bzw. 50 Dezibel). Eine lärmige Strasse kann den Aufschlag einer guten Uferlage etwa am Zürichsee aber kaum aufheben, weiss Ingrid Rappl.

Das Bündel an Faktoren führt, besonders bei typischen Objekten, letztlich zu einer erstaunlich hohen Schätzgenauigkeit. Rappl betont aber, dass alle Werte nur statistische Annäherungen und deshalb mit Vorsicht zu geniessen sind: «Uns interessiert, ob eine Eigenschaft überhaupt einen Einfluss hat, ob diese positiv oder negativ, klein oder gross ist. Dies liefert uns Anhaltspunkte, wie der Immobilienmarkt funktioniert.» Die hedonische Methode lässt sich für Miet- und Kaufobjekte anwenden. Gemäss Peter Meier wirken sich viele Einflussfaktoren im Eigentumsmarkt stärker aus als bei den Mieten, sowohl im Positiven – etwa bei Seesicht – wie im Negativen – etwa bei Lärm: «Das hat einen logischen Hintergrund: Eine Miete ist mehr auf die Gegenwart ausgerichtet, während man beim Kauf längerfristige Überlegungen macht und Vor- und Nachteile stärker gewichtet.»

An ganz bestimmten Lagen kann sich auch eine einzige Eigenschaft der Lage stark auswirken – zum Beispiel die Sicht auf einen berühmten Gipfel. Patrick Ruh, Inhaber und Geschäftsführer von Alpin Riviera Great Estates GmbH in Zermatt: «Bietet eine Immobilie den Blick aufs Matterhorn, wirkt sich dies stark auf den Preis aus.» Vor der Einführung der Beschränkung von neuen Zweitwoh-



SonntagsZeitung  
8021 Zürich  
044/ 248 40 40  
www.sonntagszeitung.ch

Medienart: Print  
Medientyp: Tages- und Wochenpresse  
Auflage: 182'129  
Erscheinungsweise: wöchentlich

Themen-Nr.: 818.6  
Abo-Nr.: 1088641  
Seite: 92  
Fläche: 216'809 mm<sup>2</sup>

nungen in Zermatt habe die Aussicht auf den berühmten Berg einen Aufpreis von 20 bis 30 Prozent ausgemacht. «Nun ist der Blick aufs Horu praktisch zwin-

gend, wenn jemand in Zermatt eine Zweitwohnung kaufen will.» Die Tendenz, dass nur noch die allertuerste Aussicht auf den Markt kommt, könnte sich nach Annah-

me der Zweitwohnungsinitiative an vielen Ferienorten verschärfen: Die beschränkten Möglichkeiten werden künftig wohl vorwiegend für Luxusobjekte genutzt.



Der Blick aufs Matterhorn ist unerlässlich: Hier entsteht eine Duplex-Attika-Zweitwohnung mit 5½ Zimmern für 5,5 Millionen Franken

## «Ohne See und Park würde die Qualität fehlen»

**Bernhard Ruhstaller**, Geschäftsführer des Gebietsmarketings, über den Glattpark  
**Wie wäre die Entwicklung des neuen Stadtteils Glattpark am Rande von Zürich verlaufen, wenn man auf den Opfikerpark und den Glattparksee verzichtet hätte?**

Dass ein ansehnlicher Freiraum ausgeschieden wurde, hat mit dazu beigetragen, dass das Quartierplanverfahren rund 40 Jahre dauerte. Ohne Park und See hätte dieses Entwicklungsgebiet aber nie das sehr grosse Investoren- und Nutzerinteresse ausgelöst und böte nicht die heutige Gesamtqualität.

**Ist der Park nicht einfach eine Kompensation zum grossen Verkehr, der die Umgebung prägt?**

Die Glattalbahn, die nahe Autobahn und der Flughafen gehören zum Selbstverständnis der urbanen Wahrnehmung in diesem prosperierenden Gebiet. Aber natürlich wird das Nächsterholungsgebiet Opfikerpark dabei als Ausgleich sehr begrüsst.

**Muss man im Glattpark für Seesicht viel mehr zahlen?**

Der Unterschied ist nicht so gross, da die Wohnungen mit Seesicht auch etwas mehr der Öffentlichkeit ausgesetzt sind – das drückt wiederum auf die Kaufpreise und die Mieten. Die Preise sind im Glattpark vor allem gestiegen, weil die Bauetappie-

rung nun die Sicherheit gebracht hat, dass alles realisiert wurde, was einst versprochen wurde, etwa der Park und die Anbindung an die Glattalbahn.

**Zurzeit wohnen rund 2000 Personen im Glattpark, 1300 arbeiten dort. Haben Sie Anhaltspunkte zur Bedeutung,**

*«Die Bewohner schätzen und nutzen See und Park auf ganz unterschiedliche Art und Weise»*

**die der Park für diese Menschen hat?**

Eine Grossfirma aus dem Bürogebäude Portikon plant diesen Sommer einen Mitarbeiteranlass für rund 300 Personen im Opfikerpark – dies sagt wohl alles. Die Bewohner schät-



SonntagsZeitung  
8021 Zürich  
044/ 248 40 40  
www.sonntagszeitung.ch

Medienart: Print  
Medientyp: Tages- und Wochenpresse  
Auflage: 182'129  
Erscheinungsweise: wöchentlich

Themen-Nr.: 818.6  
Abo-Nr.: 1088641  
Seite: 92  
Fläche: 216'809 mm<sup>2</sup>

zen und nutzen den Park und den See auf unterschiedlichste Weise.

### Gibt es Probleme bei der Nutzung des Parks?

Aus Sicht der Grundeigentümer sind bisher keine nennenswerten Probleme aufgetreten, aber für den Unterhalt ist ja auch die Stadt Opfikon zuständig. Sie setzt im Rahmen eines Arbeitslosenprojekts auch sogenannte Parklotsen ein. Diese stossen bei den Bewohnern und Besuchern auf eine sehr gute Resonanz, nicht zuletzt dank ihrer präventiven Wirkung.

### Am 4. April beginnt die zweite Bauetappe im Glattpark.

Was wird realisiert?

# 92

In den kommenden Jahren ist wieder mit einem einzigartigen Bauboom zu rechnen. Es könnten zwischen sieben und 14 Grundeigentümer zur gleichen Zeit mit Bauarbeiten auf ihren Grundstücken beginnen.

### Ursprünglich wurde das Potenzial der Gesamtüberbauung auf je 7000 Bewohner und Arbeitsplätze geschätzt. Wie viele erachten Sie heute als realistisch?

Die damals errechneten Zahlen werden, sofern ein Markt für diese Nutzungssegmente vorhanden ist, erreicht oder sogar leicht übertroffen.



Bernhard Ruhstaller:  
«Grosses Interesse der Investoren»



Glattpark: Die idyllische Lage der Grossüberbauung am Zürcher Stadtrand ist künstlich, aber dennoch wertvoll