

Bubikon ist der heimliche Favorit

Von Reto Westermann Hombrechtikon, Bubikon und Rapperswil-Jona sind bei Eigenheimkäufern und Mietern die gefragtesten Gemeinden in der Region nördlich des oberen Zürichsees.

Am 1. Januar feierte die Stadt Rapperswil-Jona bereits den fünften Jahrestag der Fusion der beiden einst selbständigen Gemeinden. Seit dem Zusammengehen hat die Stadt ihre Position als wirtschaftliches Zentrum am oberen Zürichsee weiter gestärkt. Das wirkt sich auch auf die Beliebtheit bei Immobilienkäufern und Mietern aus, wie das Rating der Zürcher Kantonalbank (ZKB) für die Gemeinden am oberen Zürichsee zeigt (siehe Tabelle). Rapperswil-Jona belegt zusammen mit Hombrechtikon in der Gesamtwertung die Spitzenplätze. Die Gründe dafür liegen auf der Hand: Neben der Lage direkt am See bietet die Stadt eine gute Infrastruktur, schnelle S-Bahn-Anschlüsse Richtung Zürich, eine Hochschule und viele Arbeitsplätze sowie die tiefsten Steuern von allen Gemeinden des Ratings. Rapperswil-Jona hat zudem die Fusion genutzt, um Platz für mehr Wohnraum zu schaffen. «Das Zusammengehen war eine grosse Chance, um die Zonenplanung sinnvoll zu bereinigen», sagt Stadtbaumeister Marcel Gämperli. Im Rahmen des gemeinsamen Zonenplans ist es in verschiedenen Quartieren nun möglich, dichter oder höher zu bauen und so das Angebot an Wohnraum zu erhöhen.

Gefeilt wurde aber auch sonst am Auftritt der Stadt, beispielsweise mit baulichen Perlen wie dem Kunstzeughaus, dem neuen Strandbad Stampf oder dem Stadtmuseum in der Stadtmauer. Rapperswil-Jona konnte deshalb in letzter Zeit zwei Auszeichnungen für seine Entwicklung einheimsen, darunter einen Preis des Schweizer Awards für Marketing und Architektur 2012. Doch die Medaille hat auch eine Kehrseite: «Familien dürften es schwer haben, in Rapperswil-Jona bezahlbare Wohnungen zu finden», sagt Jörn Schellenberg, der bei der ZKB die Daten für das Rating erhoben hat. So kostet die Musterwohnung des Ratings mit fünf Zimmern in der Stadt am See im Schnitt 2800 Franken Miete pro Monat; beim Kauf wären 920 000 Franken auf den Tisch zu legen. Dass die Wohnungen in Rapperswil-Jona für Normalverdiener-Familien oft zu teuer sind, weiss auch Stadtbaumeister Gämperli: «Bei den preiswerten Wohnungen haben wir ein Manko», sagt er. Die Stadt werde deshalb in Zukunft darum bemüht sein, die Bodenpolitik zu intensivieren, um auch Land für gemeinnützige Wohnbauträger bereitstellen zu können. Gemäss Gämperli gibt es einige Grundstücke mit entsprechendem Potenzial. Bis es so weit ist, haben es Mieter in Rapperswil-Jona aber weiterhin schwer, eine Wohnung zu finden – nicht nur wegen der teilweise hohen Preise, sondern auch, weil es oft schlicht keine Wohnungen auf dem Markt gibt: Die Leerwohnungsziffer liegt derzeit bei knapp 0,2 Prozent.

Rüti zieht weniger

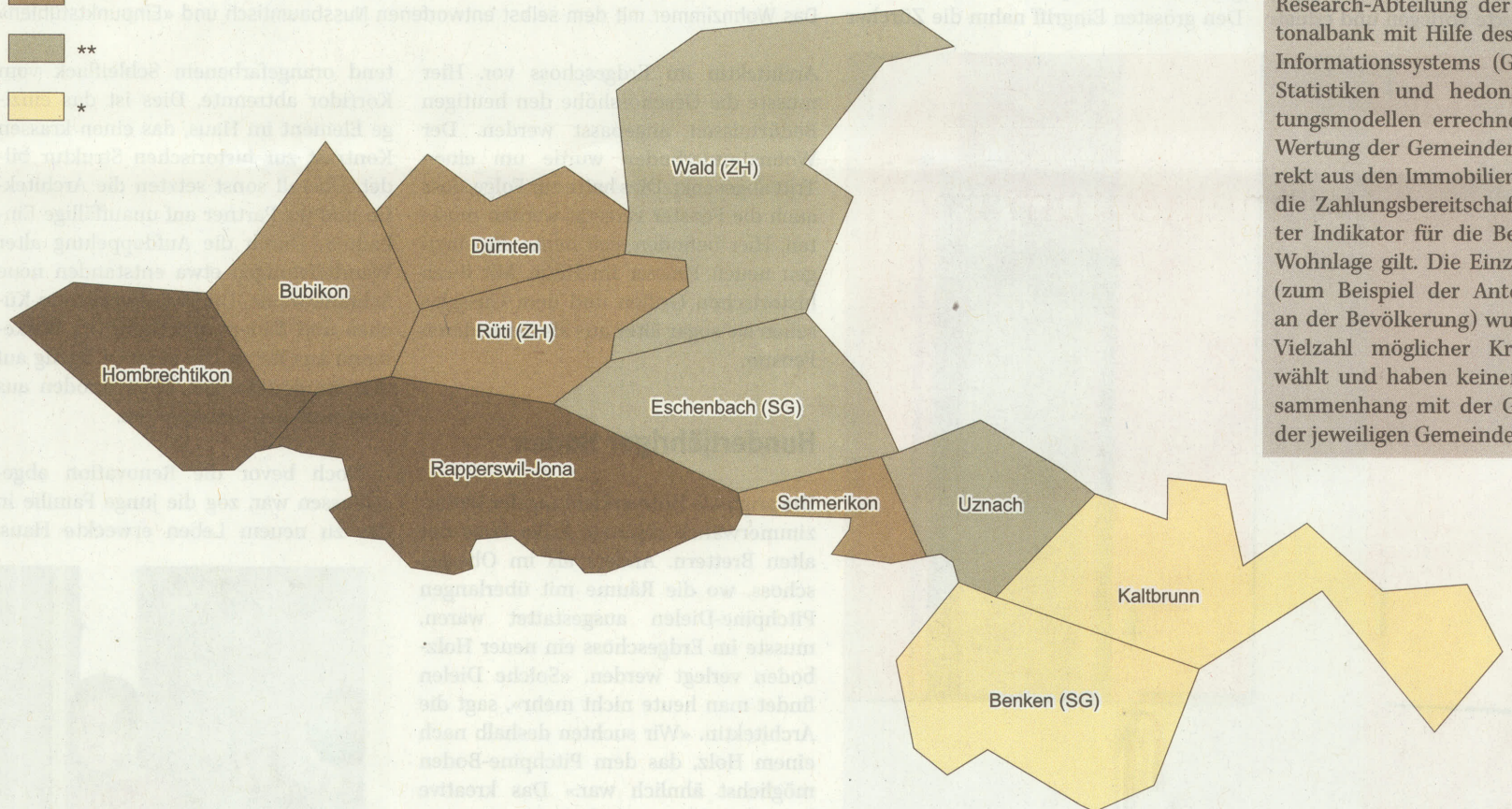
Riesig ist die Nachfrage in der Region auch bei zum Verkauf stehenden Einfamilienhäusern: «Wenn wir in Bubikon ein solches Objekt inserieren, haben wir jeweils weit über 50 Interessenten», sagt Martin Guntli, Mitinhaber der Maklerfirma Immobilienas in Bubikon. Obwohl Bubikon im Rating nur den dritten Rang belegt, ist die Gemeinde nach seinen Beobachtungen klar der Favorit in der Region: «Die viertelstündlichen S-Bahn-Verbindungen nach Zürich und die Naherholungsgebiete direkt vor der Tür sind die grossen Anziehungspunkte.» Doch wie in Rapperswil-Jona beeinflusst die

Rating für die Region Zürcher Oberland/Obersee

Gemeinde	Gesamtwertung ¹⁾	Einwohnerzahl ²⁾	Einkommen ³⁾	Steuerbelastung ⁴⁾	Reisezeit nach Zürich ⁵⁾	Anteil S/SW-Lagen ⁶⁾	Aussicht ⁷⁾	Bergsicht ⁸⁾	Kinderanteil ⁹⁾	Neubautätigkeit ¹⁰⁾	Einfamilienhaus (Preise in Franken) ¹¹⁾	Stockwerkeigentum (Preise in Franken) ¹¹⁾	Miete (Preise in Franken) ¹¹⁾
Hombrechtikon	****	7957	4	4	4	6	2	2	7	4	1270 000	880 000	2800
Rapperswil-Jona	****	26 267	2	1	5	7	1	6	11	1	1160 000	920 000	2800
Bubikon	***	6580	1	2	2	9	4	3	6	3	1110 000	800 000	2600
Dürnten	***	6653	3	5	1	4	3	1	4	10	1090 000	790 000	2500
Rüti (ZH)	***	11 912	7	3	2	10	8	5	10	8	1100 000	770 000	2500
Schmerikon	***	3518	5	8	6	2	7	11	9	6	900 000	830 000	2400
Wald (ZH)	**	8948	9	6	9	8	11	4	8	7	980 000	750 000	2300
Uznach	**	5810	6	11	7	3	5	8	3	9	910 000	700 000	2300
Eschenbach (SG)	**	5573	8	9	7	5	9	7	5	2	880 000	700 000	2300
Kaltbrunn	*	4163	11	7	11	1	6	9	2	5	850 000	620 000	2100
Benken (SG)	*	2562	10	10	10	11	10	10	1	11	840 000	670 000	2100

Grafik: Designalltag Rinderer GmbH / Quelle: ZKB Immobilien-Research, Zürich

Gesamtwertung:
höchste = ****
niedrigste = *



Nachfrage auch in Bubikon die Preise. «Was bei uns derzeit zum Teil für Immobilien bezahlt wird, ist aus meiner Sicht nicht mehr gesund», sagt Guntli. Eine gute und preiswertere Alternative ist für ihn die Nachbargemeinde Rüti. Auch dort fahren die S-Bahnen alle 15 Minuten nach Zürich, die Infrastruktur stimmt und die Preise liegen gemäss den Musterobjekten des Ratings sowohl im Miet- als auch im Eigentumsbereich etwas tiefer. Trotzdem hält sich die Nachfrage in Grenzen. Ein Grund dafür könnte neben dem weniger ländlichen Charakter der höhere Anteil von Einwohnern ausländischer Herkunft sein. Viele von ihnen sind in den letzten Jahrzehnten wegen der einst zahlreichen Arbeitsplätze in der Industrie nach Rüti gezogen.

Hohe Steuern in St. Gallen

Während Rüti sich trotzdem unter den ersten fünf der Region behaupten kann, haben es die weiter östlich gelegenen Gemeinden auf St. Galler Boden einiges schwerer. Die Steuern sind dort

vergleichsweise hoch, die Anschlüsse mit dem öffentlichen Verkehr Richtung Zürich weniger gut und mit Umsteigen verbunden. Für viele Immobilienkäufer ist das ein Killerkriterium. Die Gemeinden in der Linthebene sowie Eschenbach finden sich deshalb alle in der zweiten Hälfte der Rangliste. Einzige Ausnahme ist Schmerikon. Dort wiegen die schönen Lagen mit Seesicht die steuerlichen Nachteile und die schlechteren ÖV-Anschlüsse Richtung Zürich teilweise auf. Eine spezielle Rolle in der Region spielt auch das auf Zürcher Boden gelegene Wald. «Vielen Leuten ist die Gemeinde zu abgelegen», sagt Immobilienmakler Guntli. Wer die etwas längeren Fahrzeiten aber in Kauf nimmt, findet in Wald nicht nur vergleichsweise preiswerte Wohnungen, sondern auch eine überraschend gute Infrastruktur: Die Einkaufsstrasse im Ortskern bietet eine ganze Reihe von Geschäften, im einstigen Industrieareal der Familie Honegger kann man sich im Thermalbad entspannen und man findet – zumindest in kalten Wintern – präparierte Skipisten im Tösstal oder auf dem Atzmännig.

- 1) Gesamtwertung: Je grösser die Zahl der Sterne (maximal 4), desto grösser die Wertschätzung der jeweiligen Gemeinde aus Sicht von Immobilienkäufern. In den gefragtesten Gemeinden ist die Zahlungsbereitschaft am höchsten.
- 2) Einwohnerzahl: Stand 2011
- 3) Einkommen: Median des steuerbaren Einkommens
- 4) Steuerbelastung: Belastung durch Kantons-, Gemeinde- und Kirchensteuern in Prozenten des Bruttoarbeitseinkommens für einen verheirateten Alleinverdiener mit 2 Kindern und einem Bruttoeinkommen von 125 000 Franken.
- 5) Reisezeit: Reisezeit mit dem Privatfahrzeug nach Zürich
- 6) Anteil S-SW-Lagen: Anteil der Flächen mit Südsüdwest-Lage im Verhältnis zur gesamten bewohnten Fläche (Hektarraster). Berücksichtigt wurden Hangneigungen ab 2 Grad.
- 7) Aussicht: Beurteilung der Sicht auf eine möglichst grosse Fläche der Landschaft. Die Sicht wird mit einem Radius von 30 km berechnet, dabei wird eine Aussichtshöhe von 2 m über Grund. Meteorologische Einschränkungen werden nicht berücksichtigt.
- 8) Bergsicht: Durchschnittliche Anzahl sichtbarer Berge im bewohnten Gebiet. Es wird eine Aussichtshöhe von 2 m über Grund und eine maximale Sichtweite von 120 km angenommen. Meteorologische Einschränkungen werden nicht berücksichtigt.
- 9) Kinderanteil: Anteil der unter 16 Jahre alten Einwohner in der jeweiligen Gemeinde
- 10) Neubautätigkeit: Prognostizierte Bautätigkeit bis Mitte 2013 (Basis: publizierte Baugesuche)
- 11) Immobilienpreise: Reiheneinfamilienhaus, 165 m², jüngeren Alters, guter Qualität, 5 Zimmer, 500 m² Land an guter Lage / Vier-Zimmer-Wohnung in Sechsfamilienhaus, 120 m² Wohnfläche, gute Ausstattung, Preise 4. Quartal 2011

Wichtiger Hinweis: Für die ausgewählten Kriterien wurden entsprechend der Anzahl Gemeinden jeweils 11 Ränge vergeben.

Alle früheren Ratings finden Sie unter www.regionenrating.tagesanzeiger.ch.

So funktioniert das Rating

Die Daten des Ratings werden von der Research-Abteilung der Zürcher Kantonalbank mit Hilfe des geografischen Informationssystems (GIS) sowie von Statistiken und hedonischen Bewertungsmodellen errechnet. Die Sternbewertung der Gemeinden leitet sich direkt aus den Immobilienpreisen ab, da die Zahlungsbereitschaft als wichtigster Indikator für die Beliebtheit einer Wohnlage gilt. Die Einzelbewertungen (zum Beispiel der Anteil der Kinder an der Bevölkerung) wurden aus einer Vielzahl möglicher Kriterien ausgewählt und haben keinen direkten Zusammenhang mit der Gesamtwertung der jeweiligen Gemeinden.