

# Was kostet die Seesicht?

Wohnen mit Seesicht ist ein attraktives Gut und bleibt nur wenigen vorbehalten. Die Genfer greifen dafür noch etwas tiefer in die Tasche als die Zürcher. Von Ursina Kubli, ZKB Engineering Immobilien

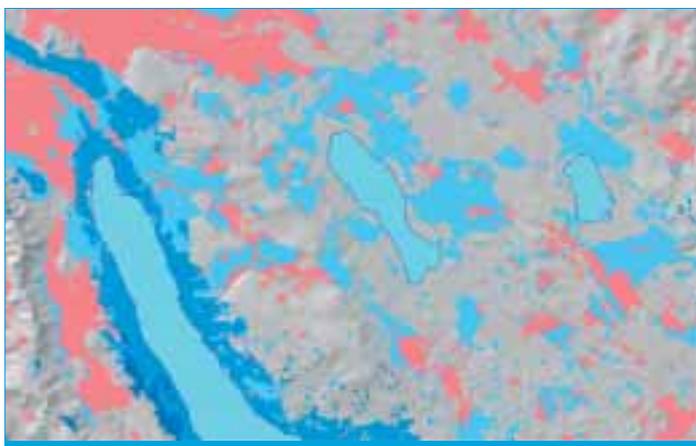
Zürich ist die Stadt mit der weltweit höchsten Lebensqualität. Bereits zum sechsten Mal in Folge ging die Limmatmetropole dieses Jahr als Siegerin aus der jährlich durchgeführten Mercer-Studie zur Lebensqualität, dem «World-wide quality of living survey», hervor. Den zweiten Platz belegte die Stadt Genf. Ein Aspekt, der die beiden Schweizer Städte besonders attraktiv macht: Die Lage direkt am See. Wohnen in Seenähe ist ein kostbares Gut; es hat seinen Preis und bleibt wenigen vorbehalten.

Wer direkt am Ufer baut, ist privilegiert. Liegenschaften mit sehr guter Seesicht werden zu einem hohen Preis gehandelt. Mit dem Argument der See- oder Weitsicht realisieren Immobilienverkäufer saftige Preisauflschläge. Doch wie stark wirkt sich die Sicht tatsächlich auf die Preise von Liegenschaften aus? Gibt es dabei städtische Unterschiede? Auch für eine Bank ist dies eine nicht unerhebliche Frage, stützt sich doch die Finanzierung von Immobilien immer auf eine Schätzung, die neben den genau erfassbaren Daten und Kriterien wie Grösse, Verkehrsanbindung und Exposition auch subjektive Aspekte beinhaltet.

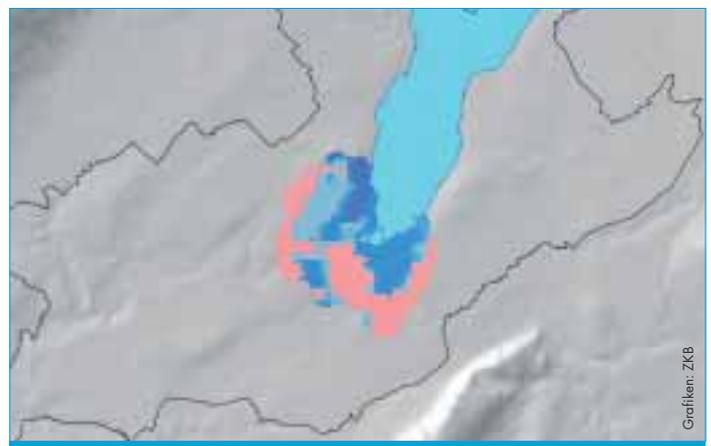
Etwas Licht in diesen subjektiven Teil der Immobilienpreisschätzung bringen Analysen der Haute école de gestion de Genève (HEG) für den Kanton Genf («A Sight for sore eyes») sowie der ZKB für den Kanton Zürich («Miete, Preise und Renditen»). Dabei wird für sämtliche Standorte im Kanton Zürich bzw. in Genf festgestellt, wie gross die sichtbare Seefläche ist. Die untenstehenden Abbildungen visualisieren die Seesicht für jeden Hektar der Stadt Genf sowie den Kanton Zürich.

## Genfer zahlen mehr

Das Beispiel Zürich zeigt, dass schon ab einer kleinen sichtbaren Seefläche Wohnobjekte zu einem höheren Preis gehandelt werden. Bei einer Seesicht von 2000 Hektaren kostet ein Einfamilienhaus mindestens 6 Prozent mehr als eine identische Liegenschaft am gleichen Standort ohne Aussicht auf den See. Der Zuschlag bei den Häusern mit einer Seesicht von über 4000 Hektaren übertrifft 11 Prozent. In Genf berechnet die HEG für eine sichtbare Seefläche von 2000 Hektaren einen Preisauflschlag von rund 9 Prozent, bei 4000 Hektaren sogar ein Plus von rund 19 Prozent. Für eine schöne Seesicht müssen Hauseigentümer in Genf somit tiefer in die Tasche greifen. Ob diese unterschiedlichen Aufschläge gerechtfertigt sind, ist ein Entscheid der Käufer. Es scheint, dass die Bereitschaft, für Seesicht einen höheren Preis zu zahlen, im Kanton Genf grösser und Wohnen mit Seesicht in der Westschweiz somit noch exklusiver ist. Obschon die Preisauflschläge von Zürich und Genf deutlich sind, hätte eine intuitive Schätzung einen noch stärkeren Aufschlag vermuten lassen. Tatsächlich verlangen Immobilienmakler einen deutlich höheren Preisauflschlag bei Objekten mit Seesicht. Dies ist darauf zurückzuführen, dass Häuser mit Aussicht allgemein an ruhigeren und besser besonnten Lagen stehen als Objekte ohne Sicht. Hinzu kommt, dass der Ausbaustandard ebenfalls einer zahlungskräftigen Kundschaft angepasst wird. Das von der ZKB und der HEG gewählte Berechnungsverfahren berücksichtigt dies und separiert den allein auf die Seesicht zurückzuführenden Preiseffekt. ■



Seen keine Seesicht Anzahl sichtbare ha Seesicht: 1-1000 1001-5000 5001-10000 10001-15000 15001-17290



Genfersee keine Seesicht Anzahl sichtbare ha Seesicht: 1-1000 1001-5000 5001-10000 10001-15000 15001-17290

Grafiken: ZKB