

# Fast 5 Millionen für eine 4,5-Zimmer-Wohnung: Preise in Horgen legen enorm zu

**Von Agglo in oberste Liga** Wohneigentum am Zürichsee wird immer teurer. Neue Zahlen zeigen, dass sich die Preise in den letzten drei Jahren vor allem in stadtfürneren Gemeinden stark erhöht haben.

Irina Kisseloff

Horgen an der «Pfnüselküste» – das war einmal. Mit Immobilienpreisen von bis zu 23'000 Franken pro Quadratmeter spielt die Gemeinde am linken Zürichseeufer inzwischen in der obersten Liga mit. Dass Wohneigentum in Horgen zu diesen Preisen verkauft wird, beobachtet Niki Thomet, Geschäftsführer der Region Zimmerberg bei Engel & Völkers: «Eine 5,5-Zimmer-Wohnung mit 150 Quadratmetern für eine vierköpfige Familie würde so 3,5 Millionen Franken kosten.»

Erst kürzlich habe beispielsweise in der Seegartensiedlung, auf dem Areal der ehemaligen Papierfabrik Horgen direkt am See, ein Objekt über Engel & Völkers zum Preis von 23'000 Franken pro Quadratmeter den Besitzer gewechselt.

## Vor wenigen Jahren noch undenkbar

Und bei einem aktuellen Neubauprojekt der Nexus Immobilien AG liegt der Quadratmeterpreis gar noch höher: Im Dreiparteienhaus Lago Mio, das ganz in der Nähe der Seegartensiedlung ebenfalls direkt am See liegt, wird die Erdgeschosswohnung mit 4,5 Zimmern und 186,5 Quadratmetern auf Homegate für 4,9 Millionen Franken angeboten. Das sind 26'300 Franken pro Quadratmeter.

In Kilchberg und Küsnacht sind so hohe Eigenheimpreise schon längst keine Überraschung mehr, doch nun hat dieser Preisanstieg auch Gemeinden wie Horgen erfasst, die weiter weg von der Stadt Zürich liegen. Das belegen Zahlen des Immobilienmaklers Engel & Völkers: Die Preise für Wohneigentum sind in Horgen in den letzten drei Jahren so stark gestiegen wie nirgends sonst am linken Zürichseeufer. Sie haben gemäss Engel & Völkers seit 2022 um 13 Prozent zugelegt. Im selben Zeitraum legte Kilchberg «nur» um 10 Prozent zu.



In der Siedlung Seegartenstrasse (Bildmitte), auf dem Areal der ehemaligen Papierfabrik Horgen, wurde kürzlich eine Wohneinheit zu einem Quadratmeterpreis von 23'000 Franken verkauft. Foto: PD

Bei Küsnacht und Zollikon etwa waren es 8 beziehungsweise 7 Prozent. Auch am rechten Zürichseeufer sind es die Gemeinden, die weiter von Zürich entfernt sind, die hohe Preissteigerungen haben. In Meilen waren es etwa 14 Prozent. Zum Vergleich: Im Kanton Zürich kostete Wohneigentum im gleichen Zeitraum 6 Prozent mehr und in der Stadt Zürich 4 Prozent. Die Zahlen von Engel & Völkers basieren auf einer Auswertung der Daten des Immobilienberaters Wüest Partner, die alle Käufe und Verkäufe in diesem Zeitraum umfassen. «Insbesondere bei Objekten im oberen Segment beobachten wir in Horgen Preise, die noch vor wenigen Jahren undenkbar waren», sagt Thomet. Vor zehn Jahren sei eher belächelt worden,

wer in Horgen Wohneigentum gekauft habe, «denn die Gemeinde wurde als Agglo angesehen».

Die inzwischen sehr grosse Nachfrage werde wie überall am linken Zürichseeufer vor allem durch die Expats angetrieben. «Diese internationalen Arbeitsnomaden sind sich aus New York, London, Paris oder Singapur ein hohes Preisniveau gewohnt», sagt Thomet. Während hierzulande über die «hohen Preise nur für eine Wohnung» diskutiert werde, seien die Objekte am Zürichsee für die Expats «verhältnismässig moderat» im Preis. Denn in New York könne selbst eine 2-Zimmer-Wohnung 6 Millionen Franken kosten. Zudem sei es für Expats im Unterschied zur hiesigen Bevölkerung «normal», viel Geld für Stockwerkeigentum zu bezahlen,

da in den grossen Städten der Welt Wohneigentum meist als Wohnung gekauft werde und nicht als Haus.

## Mittelstand sucht Wohneigentum anderswo

Dass nach Kilchberg und Rüschlikon nun auch Horgen in den Fokus der internationalen Klientel gerückt ist, verwundert den Immobilienexperten nicht: «Horgen liegt quasi in der Mitte zwischen Zürich und Zug sowie Pfäffikon, also zwischen den Arbeitsorten der Expats.» Zudem seien von Horgen aus die internationalen Schulen gut erreichbar, wie die Zurich International School mit dem Campus in Wädenswil und dem Campus in Adliswil.

Beat Nüesch, Gemeindepräsident von Horgen, kann die Mo-

tive, die Engel & Völkers nennt, bestätigen. Er kennt Ähnliches aus den Einbürgerungsgesprächen: «Ich führe jährlich rund 120 solche Gespräche und frage jeweils nach den Gründen für Horgen.» Die Lage zwischen Zürich und Zug und die internationalen Schulen werden immer genannt. «Und natürlich die Verkehrsverbindungen nach Norden und Süden mit Autobahn und Zug und zum Flughafen.»

Es gibt aber auch eine Kehrseite der Medaille. Immobilienmakler Thomet drückt es so aus: «Der obere Mittelstand, der von Wohneigentum in Horgen geträumt hatte, kann sich diesen Traum bald nicht mehr verwirklichen.» Gleichzeitig lasse sich feststellen, dass die Nachfrage nach Wohneigentum in «Gegen-

den, die in den Augen der oberen Mittelschicht früher wenig attraktiv waren», deutlich zugenommen habe. Engel & Völkers kann darum vermehrt Häuser und Wohnungen in Birmensdorf oder Aesch vermitteln.

Ein aktueller Marktbericht des Immobilienmaklers bringt es so auf den Punkt: «Hotspot Peripherie: Der Mittelstand sucht sich neue Räume». Denn das Thema hat sich seit Anfang Jahr noch verschärft. Im Januar sind die neuen Eigenkapitalvorschriften für Banken, «Basel III» genannt, in Kraft getreten. Die Auswirkungen von Basel III: Im «Luxussegment» ab 3 Millionen Franken, das am Zürichsee schnell erreicht ist, müssen die Immobilienkäufer mehr Eigenmittel einbringen als bisher, um eine Hypothek zu erhalten. Statt wie bisher 20 Prozent sind es neu 40 Prozent.

## Birmensdorf oder Aesch günstiger

Für eine Wohnung mit 150 Quadratmetern zu einem Preis von 20'000 Franken pro Quadratmeter, die somit 3 Millionen Franken kostet, wären es neu 1,2 Millionen Franken an Eigenmitteln. In Birmensdorf oder Aesch mit Preisen von 15'000 Franken pro Quadratmeter und 20 Prozent vorgeschriebenen Eigenmitteln wären es dagegen «nur» 450'000 Franken. «Das ist ein riesiger Unterschied», sagt Thomet.

Auch Horgens Gemeindepräsident Beat Nüesch (FDP) beobachtet die Entwicklungen. Entsprechend sei der Gemeinderat sehr bemüht darum, «genügend Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zu erhalten». Horgen habe traditionell viele Genossenschaftswohnungen: «Wir sind die Gemeinde mit dem dritthöchsten Anteil an Genossenschaftswohnungen im ganzen Kanton, nach Zürich und Winterthur.» Aktuell seien es 11 Prozent oder 1249 gemeinnützige Wohnungen bei einem Wohnungsbestand von 11'250 Einheiten.

# Schuhgeschäft Walder schliesst eine der acht Filialen am Zürichsee

**Seit 1937 in Stäfa** Walder ist im Kanton Zürich an 15 Standorten vertreten. Firmenchef Daniel Walder sagt, die Zeiten seien «nicht einfach».

Im Zentrum von Stäfa, an der Bahnhofwiese 9, ist seit 2006 das Schuhgeschäft Walder eingemietet. Nun ist das Ladenlokal zur Neuvermietung ausgeschrieben, denn Walder zieht aus.

Der Umsatz sei in der Filiale in Stäfa im Verhältnis zum Aufwand zu gering gewesen, sagt Geschäftsführer Daniel Walder, der die in der ganzen Deutschschweiz tätige Schuhhauskette mit seinen beiden Schwestern in sechster Generation leitet.

Mit einem Umsatz von unter einer halben Million Franken gehöre Stäfa zu den «kleinen Walder-Filialen». Weil dieses Jahr die Leiterin der Filiale Stäfa pensioniert werde, sei der Zeitpunkt gekommen, um über die Zukunft der Niederlassung nachzudenken. Walder hatte das Geschäft in Stäfa 1937 als zwölfte Filiale er-

öffnet. Die ersten Verkaufsgeschäfte des 1874 gegründeten Schuhfabrikanten waren ab 1929 entstanden. Rund um den Zürichsee hat Walder mit acht Läden eine hohe Filialdichte – neben Stäfa gibt es Geschäfte in Küsnacht, Meilen, Rapperswil und auch Uster sowie am linken Ufer in Thalwil, Wädenswil und Pfäffikon. Damit habe man sich «selbst kannibalisiert», daher folge nun die Schliessung in Stäfa. Die Mitarbeiterin, die neben der Filialeiterin noch dort arbeitete, hat bereits eine andere Stelle im Unternehmen angenommen.

Die Schuhe für diesen Sommer können noch in Stäfa gekauft werden. Die Filiale wird bis Mitte oder Ende Juli offen sein. Wer danach das Ladenlokal mieten wird, ist noch unbekannt. «Ich gehe jedoch davon aus, dass es kein



Nur noch bis Juli gibts hier Schuhe: Walder in Stäfa. Foto: Manuela Matt

Schuhladen sein wird», so Walder. Mit der Filiale von Schuhe + Sport Tschümperlin im Goethe-Center sei ein Schuhgeschäft mit breitem Sortiment vorhanden.

Die 175 Quadratmeter Gewerbefläche der Walder-Filiale werden online für 4210 Franken pro Monat zur Miete angeboten. Aktuell steht auch das Ladenlokal ne-

benan, an der Bahnhofwiese 7, leer. Bis Ende 2024 war dort der Blumenladen der Gärtnerei van Oordt.

## Onlinehandel legt stark zu

Insgesamt hätten die Walder-Schuhgeschäfte in der Schweiz «stabile Umsätze», sagt Geschäftsführer und Inhaber Walder. Sie lägen auf Vorjahresniveau, und das sei auch das Ziel des Unternehmens. Eine weitere Veränderung im Filialnetz in Zukunft könne er nicht ausschliessen, denn es seien «keine einfachen Zeiten für den Fachhandel». Von den insgesamt 28 Filialen befinden sich mit 15 Niederlassungen mehr als die Hälfte im Kanton Zürich.

Stark zugelegt hat laut Daniel Walder der Onlinehandel. Der eigene Onlineshop, den es seit 2023

gibt, mache inzwischen 6 Prozent des Gesamtumsatzes aus. «Und letztes Jahr stiegen unsere Onlineumsätze um 50 Prozent.»

Die Schuhhaus Walder AG feierte vergangenes Jahr ihr 150-jähriges Bestehen. Die Vorfahren von Daniel Walder hatten vor 150 Jahren im zürcherischen Brüttisellen eine «Schuhfabrik für heimatlose Knaben» gegründet. Ende des 19. Jahrhunderts wurde die «Knabenanstalt» von der Schuhfabrik getrennt. Das «Landheim Brüttisellen» ist heute ein sozialpädagogisches Jugendheim. 1971 wurde die Produktion der Schuhfabrik stillgelegt, und Walder wurde zum Schuhhändler. Schweizweit hat das Unternehmen heute 28 Filialen und 220 Mitarbeitende.

Irina Kisseloff