



Nicht zu schlagen: Regula Hürlimann, Gemeindepräsidentin von Hünenberg ZG (mit der Nummer 1), freut sich mit Dorfbewohnern.

Hünenberg, ganz gross

Das Zuger Dorf hat es an die Spitze des diesjährigen Gemeinderatings geschafft. Nicht nur dank tiefen Steuern: Exzellente Schulen, genügend Wohnmöglichkeiten sowie ein gutes Kinderbetreuungs- und Arbeitsplatzangebot machen den Unterschied. *Von Carmen Schirm-Gasser und Herbert Zimmermann (Bilder)*

Acht Kilometer von Zug entfernt, weit weg vom täglichen Stau, Lärm und Gedränge einer Grossstadt, findet man eine kleine Idylle. Hünenberg nennt sich das Dorf, in dem ein schmuckes Haus neben dem anderen steht, umrahmt von saftigen Äckern und Wiesen. 9040 Einheimische leben verstreut auf drei Ortsteilen – am See, auf einem sanften Hügel und in der Reussebene. Beschaulich geht es in allen dreien zu. Pensionäre wandern die Dorfstrasse entlang, Autos sieht man selten. So selten, dass man, im Dorfcafé sitzend, das direkt neben der Hauptstrasse liegt,

schon mal die Fahrzeuge zu zählen beginnt, die vorüberziehen. «Doch manchmal», sagt einer der Einheimischen am Nebentisch, sei hier richtig was los. Dann nämlich, wenn sich auf der nahen Autobahn ein Unfall ereignet habe und alle über die Landstrasse flüchteten, um dem Stau zu entgehen. Aber das sei selten.

Staus vor der Schule

Hünenberg hat es geschafft. Die Gemeinde liegt auf Platz eins des diesjährigen Gemeinderatings. Sei es die tiefe Arbeitslosigkeit, das hohe

Bildungsniveau, die anhaltende Dynamik oder die tiefen Steuern: Die Zuger Gemeinde ist nicht zu schlagen. Anstatt Steuerdumping um jeden Preis zu betreiben – im direkten Vergleich der elf Gemeinden im Kanton liegt Hünenberg mit einem Steuerfuss von 68 Prozent auf den hinteren Plätzen –, wurde an einem attraktiven Gesamtpaket für Familien gearbeitet. Mit einem besonderen Trumpf: seinen sechs Schulen. In den letzten Jahren investierten die Hünenberger kräftig in den Ausbau der Standorte sowie die Qualität des Unterrichts.



«Auf diese Weise kann sich Hünenberg von anderen Gemeinden abheben», sagt die Gemeindepräsidentin Regula Hürlimann, zumal es im Ort keine Industrie gebe, wie etwa in Zug oder Baar. Die Schulen hätten viele Familien dazu bewogen, nach Hünenberg zu ziehen. So viele, dass mittlerweile Wartelisten für die gemeindeeigene Tagesschule und die private «International School of Zug and Luzern» bestünden. Vor zwei Jahren in Hünenberg angesiedelt, platzt die Privatschule aufgrund des grossen Andrangs von Expatriates aus allen Nähten und muss erneut vergrössert werden.

Doch die Strategie hat auch Nachteile. Unter den Zuzüglern waren derart viele vermögende In- und Ausländer, die jeden Preis für Bauland zahlten, dass die Landpreise in schwindelerregende Höhen geklettert sind. Einheimische können sich kaum mehr Eigentum leisten. Diesem Problem will man in Zukunft beikommen. Wie das geschehen soll, wird derzeit in

Wirtschaft

«Glückliche Mieter»

Donato Scognamiglio, Verfasser des Gemeinderatings, über den Immobilien-Boom in der Schweiz.

Trotz diverser Warnungen seitens der Bankenaufsicht, der Nationalbank und des Bundesrats kaufen sich immer mehr Schweizer Wohneigentum. Wann endet die Immobilienpreis-Rallye?

Die Wachstumsraten, die wir in der Vergangenheit hatten, werden wir in Zukunft nicht mehr sehen. Die Preise für Eigenheime sind in den letzten zehn Jahren schweizweit um rund sechzig Prozent gestiegen. In manchen Regionen um fast zehn Prozent pro Jahr. Dieser Trend kann nicht anhalten. Nicht zuletzt, da die Banken restriktiver werden.

Sollte man mit dem Erwerb eines Eigenheims zuwarten, da die Preise fallen?

Wer kaufen will, sollte das tun. Es wäre nicht klug, sich ein interessantes Objekt durch die Lappen gehen zu lassen, nur weil man warten will, bis die Preise sinken. Eine Braut wird nicht schöner, wenn man das Heiraten verschiebt. Man sollte sich nur gut überlegen, ob man tatsächlich ein Eigenheim erwerben will.

Was spricht gegen das Haus im Grünen?

Studien besagen zwar, dass Eigenheimbesitzer glücklicher seien als Mieter. Ich bin jedoch überzeugt davon, dass man nur vermeintlich glücklicher ist. Ein Haus hat zwar mehr Umschwung, grössere Zimmer und daher einen höheren Standard, die leidigen Nachbarn wohnen weiter weg. Jedoch ist man als Eigentümer immobil. Und ziemlich lange Kunde der Bank. Die Frage ist: Will man sich das leisten, und, vor allem, kann man sich das leisten?

Viele haben realisiert, dass der monatliche Mietzins höher ist als die Zinszahlung für ein Eigenheim.

Sie vergessen eines: Die Preise für Eigenheime nähern sich einem Bereich, in dem sich der Markt selbst unattraktiv macht. Im Vergleich dazu sind die Mieten lange nicht so stark gestiegen. Im Gegenteil. Der Referenzzinssatz wurde innert kurzer Zeit zum dritten Mal gesenkt. Die Vermieter konnten kaum die Inflation geltend machen. Glückliche Mieter, kann man da nur sagen.

Was bedeutet denn die Zweitwohnungs-Initiative für Hausbesitzer?

Wenn Sie eine Ferienwohnung in einer begehrten Region haben, war das Abstimmungsresultat wie ein Jackpot-Gewinn.



«Glückliche Mieter»: Experte Scognamiglio.

Pech hat die lokale Bevölkerung. Sie wird in Zukunft eher mehr bezahlen müssen. Bauunternehmer haben zum Teil Mischrechnungen gemacht. Sie haben in einem neugebauten Haus eine Ferienwohnung doppelt so teuer verkauft wie Wohnungen, die an Einheimische gingen. Durch den Verkauf dieser einen Ferienwohnung sind die Einheimischen günstiger an Wohnraum gekommen. Besteht diese Möglichkeit nicht mehr, werden die Wohnungen für die lokale Bevölkerung teurer. **Das neue Raumplanungsgesetz sieht vor, dass Baulandreserven nur mehr für 15 Jahre ausgewiesen werden dürfen. Wird Wohnraum noch knapper und teurer?**

Ich erwarte nicht, dass diese neue Regelung einen Preisanstieg auslösen wird. In beliebten Regionen wie am Genfer- oder Zürichsee gibt es entweder kaum Baulandreserven, oder sie werden zu Spekulationszwecken gehortet. Es ist richtig, dass hier der Druck zu bauen grösser wird. Dadurch gibt es mehr Wohnungen, was den Markt entspannt. Das Wallis hingegen hat zu viele Baulandreserven, rund vierzig Prozent. Unter anderem, weil nicht alles Bauland verkauft werden kann, da die Nachfrage gering ist. Wenn man das Wallis zwingt, die Reserven auf zwanzig Prozent zu reduzieren, werden dort gemäss unseren Berechnungen die Preise um rund sechs Prozent steigen.

Donato Scognamiglio ist Geschäftsführer und Partner der Immobilienberatungsfirma IAZI AG sowie Titularprofessor an der Universität Bern.

Interview: Carmen Schirm-Gasser



Tiefste Arbeitslosigkeit: Rüte AI (Tabelle, S. 55).

der Gemeinde diskutiert. Ein weiteres Ärgernis konnte mittlerweile aus dem Weg geräumt werden: die Endlos-Konvois zur Privatschule. Aus nah und fern chauffierten die Mamis ihre Sprösslinge zweimal am Tag in ihren Porsches und Mercedes zum Unterricht, wodurch es zu endlosen Staus kam. So lange, bis die Schulleitung in Zusammenarbeit mit der Gemeinde eingriff und die Mütter angehalten wurden, den Nachwuchs mit dem öffentlichen Verkehr in die Schule fahren zu lassen, der ja nicht zuletzt deswegen ausgebaut worden war.

Zum vierten Mal publiziert die *Weltwoche* exklusiv die attraktivsten Gemeinden der Schweiz; ausgewertet von dem renommierten Beratungsunternehmen IAZI in Zürich, unter der Leitung von Donato Scognamiglio, Profes-

In Fehraltorf gibt es etwas, was die Goldküste nicht bieten kann: Arbeitsplätze vor der Haustüre.

sor an der Universität Bern (siehe Interview Seite 49). Für die Bewertung wurden alle

Gemeinden der Schweiz herangezogen, die mindestens 2000 Einwohner zählen, insgesamt 876 an der Zahl (siehe «Grosser Vergleich» auf Seite 53). Bewertet wurde anhand von zwanzig Faktoren, die in fünf Teilbereiche (Arbeitsmarkt, Reichtum, Dynamik, Steuerbelastung, Sozialstruktur) zusammengefasst sind.

Das Ergebnis zeigt: Einmal mehr schafften es nicht die bekannten Steueroasen auf die vordersten Plätze. Gewonnen haben Gemeinden, deren Steuersätze zwar höher liegen, die dafür aber mit einem überdurchschnittlichen Gesamtangebot punkten können. Dazu gehören diverse Kinderbetreuungsangebote ebenso wie

DIE 100 ATTRAKTIVSTEN GEMEINDEN DER SCHWEIZ

Rang 2012	Rang 2011	Kanton	Gemeinde	Rang Arbeitsmarkt	Rang Dynamik	Rang Reichtum	Rang Sozialstruktur	Rang Steuerbelastung
1	15	ZG	Hünenberg	21	121	47	31	9
2	9	ZG	Risch	12	47	50	177	7
3	2	SZ	Feusisberg	10	190	37	98	7
4	13	SZ	Lachen	11	74	34	219	16
5	1	ZG	Cham	26	113	109	107	4
6	14	SZ	Freienbach	24	251	19	99	11
7	25	ZG	Steinhausen	23	174	92	132	5
8	5	GE	Satigny	144	3	22	71	227
9	23	ZH	Fehraltorf	36	1	178	134	126
10	9	ZH	Volketswil	93	15	134	179	58
11	17	ZH	Wallisellen	65	150	85	116	64
12	30	ZH	Fällanden	183	65	123	52	58
13	30	GE	Plan-les-Ouates	102	40	28	88	244
14	10	ZG	Baar	7	339	29	137	2
15	12	SZ	Wollerau	5	390	84	35	10
16	38	ZH	Meilen	34	423	3	25	41
17	8	ZH	Unterengstringen	51	153	175	89	64
18	16	ZG	Oberägeri	82	321	49	70	11
19	24	ZH	Otelfingen	3	74	207	144	106
20	18	GE	Collonge-Bellerive	156	189	5	15	175
21	4	SZ	Altendorf	53	214	107	167	6
22	29	ZH	Nürensdorf	121	148	156	74	54
23	50	ZH	Herrliberg	187	240	91	1	37
24	3	ZG	Walchwil	287	191	65	19	3
25	51	ZH	Männedorf	134	247	69	68	54
26	20	ZH	Bonstetten	166	135	115	63	99
27	57	ZH	Maur	130	326	64	17	41
28	11	ZG	Zug	8	527	6	47	1
29	44	ZH	Stäfa	153	307	59	69	41
30	45	ZH	Rüschlikon	18	572	24	6	41
31	39	ZH	Bassersdorf	215	87	126	174	69
32	33	ZH	Erlenbach	103	507	4	18	47
33	7	ZH	Stallikon	443	9	155	28	49
34	19	ZH	Küsnacht	56	571	25	13	32
35	56	ZH	Dielsdorf	73	37	228	264	99
36	124	ZH	Horgen	111	349	53	142	49
37	26	ZH	Wangen-Brüttisellen	116	144	193	160	93
38	206	ZH	Bachenbülach	88	71	170	307	77
39	87	TG	Bottighofen	57	116	332	56	161
40	84	SG	Mörschwil	27	185	290	58	165
41	73	GE	Le Grand-Saconnex	111	24	55	229	315
42	61	ZH	Kilchberg	31	662	9	6	38
43	116	AG	Meisterschwanden	110	11	280	175	174
44	52	ZH	Uster	174	114	175	195	116
45	30	ZH	Neftenbach	357	6	200	152	72
46	21	ZH	Neerach	438	83	205	29	32
47	34	ZH	Wettswil am Albis	425	223	62	49	39
48	67	AG	Oberwil-Lieli	265	165	203	40	144
49	80	ZH	Bubikon	212	45	246	193	126
50	93	GE	Bellevue	302	126	30	85	288

Rang 2012	Rang 2011	Kanton	Gemeinde	Rang Arbeitsmarkt	Rang Dynamik	Rang Reichtum	Rang Sozialstruktur	Rang Steuerbelastung
51	63	ZH	Opfikon	30	152	145	416	89
52	65	ZH	Buchs	253	59	174	204	146
53	41	ZG	Unterägeri	218	378	96	145	11
54	97	AG	Würenlos	165	51	237	102	301
55		TI	Comano	338	143	194	92	91
56	55	ZH	Thalwil	219	519	38	47	39
57	92	LU	Meggen	64	521	100	39	152
58	150	VD	Saint-Sulpice	155	129	8	14	571
59	90	ZH	Lindau	295	104	157	178	146
60	58	ZH	Seuzach	231	233	207	138	72
61	28	ZH	Schwerzenbach	105	493	136	115	49
62	49	SZ	Küssnacht	233	355	98	201	14
63	22	ZH	Zumikon	19	758	93	9	31
64	76	ZH	Zollikon	51	802	13	12	35
65	70	NW	Stansstad	4	712	79	103	46
66	129	LU	Schenkon	114	232	216	140	248
67	115	ZH	Bülach	181	46	249	299	183
68	27	ZH	Winkel	499	319	67	38	36
69	71	GE	Carouge	66	394	42	187	270
70	81	AG	Baden	85	286	244	58	293
71	125	LU	Sempach	35	64	410	151	311
72	66	NW	Beckenried	123	274	231	251	97
73	40	ZH	Wiesendangen	466	130	177	136	69
74	106	ZH	Uetikon am See	171	685	27	43	54
75	118	SZ	Tuggen	263	14	239	448	19
76	137	ZH	Wädenswil	243	384	89	161	116
77	45	AG	Seengen	179	229	229	170	188
78	76	ZH	Zürich	75	629	30	78	190
79	162	NW	Stans	2	282	376	262	88
80	111	ZH	Weisslingen	293	275	201	111	135
81	48	ZH	Dübendorf	58	380	275	180	126
82	96	AG	Oberrohrdorf	476	69	225	90	160
83	69	ZH	Regensdorf	70	343	173	337	98
84	100	GE	Vandœuvres	59	778	38	3	143
85	108	ZH	Henggart	323	177	199	189	135
86	182	GE	Veyrier	482	287	2	27	227
87	88	GE	Cologny	117	762	1	4	142
88	36	ZH	Hirzel	300	354	95	124	162
89	68	NW	Ennetbürgen	251	316	170	241	57
90	172	TI	Paradiso	268	444	50	217	60
91	122	VD	Echandens	49	273	45	71	602
92	35	ZH	Uitikon	331	667	21	2	34
93	95	ZH	Birmensdorf	238	512	108	92	106
94	121	ZH	Ottenbach	343	259	151	123	183
95	113	ZH	Mettmenstetten	660	70	147	112	72
96	160	GE	Confignon	611	101	10	42	306
97	125	OW	Sarnen	1	401	266	327	86
98	186	GE	Troinex	255	550	14	24	244
99	53	ZH	Hausen am Albis	359	362	137	99	135
100	119	ZH	Richterswil	685	124	63	127	93



Explodierende Immobilienpreise: Confignon GE.

gute Schulen, ein ausreichendes Wohnangebot, die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder das Vorhandensein von Arbeitsplätzen und die räumliche Nähe zu diesen.

Weniger beschaulich geht es in Lachen am oberen Zürichsee zu. Eine Fahrt durch das Dorf führt im Zickzackkurs über Baustellen. Baukräne ragen allerorts in die Höhe. Es wird umgebaut, ausgebaut und saniert, was das Zeug hält. Mit entsprechendem Lärm. «Es passiert etwas in Lachen», erklärt die Frau am Kiosk stolz. «Nicht erst seit heute.» Vor sechs Jahren sei die Marina fertiggestellt worden. Ein gigantisches Projekt: Der Hafen wurde saniert, alte Häuser wurden abgerissen, Strassen verlegt. Schicke Restaurants kamen an deren Stelle und eine einladende Promenade. Seither tummeln sich an den Wochenenden zahlreiche Tagesausflügler in dem historischen Stadtkern und der Marina. Sie sehen den schaukelnden Booten im Hafen zu und lassen die heimische Gastronomie florieren.

Lachen hat es auf Platz vier des Gemeinderatings geschafft. Und damit das nahegelegene Steuerparadies Wollerau (Platz 15) überholt. Auch hier hat man einen eigenen Weg eingeschlagen. «In den letzten Jahren sind viele Leute aus Wollerau, Freienbach oder Zürich abgewandert und hierhergezogen», sagt Gemeindepräsident Peter Marty. Denn in Lachen gebe es noch einigermaßen bezahlbaren Wohnraum. Das Angebot sei stetig ausgebaut worden. 530 Wohnungen wurden in den letzten vier Jahren aus dem Boden gestampft. Weitere sind in Planung. Auch wenn kaum mehr Baulandreserven vorhanden seien, wie Marty sagt, da man das bestehende Landwirtschaftsgebiet nicht umzonen wolle. Aber es gebe ja die Möglichkeit des verdichteten Bauens. >>>

QUELLE: IAZI

Eine weitere Überraschung liefert der Kanton Zürich. Fehraltorf platzierte sich auf Rang neun und überholte damit gleich zwei der teuersten Gemeinden der Goldküste: Meilen (Platz 16) und Herrliberg (Platz 23). Denn in Fehraltorf gibt es etwas, was die Goldküstengemeinden ihren Einwohnern nicht bieten können: Arbeitsplätze direkt vor der Haustüre – insgesamt 3000 an der Zahl und zusätzlich 120 Lehrstellen. Was beachtlich ist für eine Gemeinde, die (per Juli 2012) 6000 Einwohner zählt. «Seit vielen Jahren schon sind die Gemeindeverantwortlichen darum bemüht, Unternehmen anzuziehen», sagt Gemeindepräsident Wilfried Ott. Gleichzeitig würden die ansässigen Unternehmer «gehegt und gepflegt», etwa bei regelmässigen Einladungen zum Lunch. So könne man in Erfahrung bringen, wo die Chefs der Schuh drücke.

Wie damals, als man darauf aufmerksam gemacht wurde, dass die fehlende Kinderbetreuung im Dorf ein zunehmendes Problem sei. «Wir haben schnell reagiert», so Ott. Mittlerweile sei die Betreuungssituation so gut, dass sie einen Standortvorteil darstelle, dank dem die Unternehmen gezielt Kaderleute nach Fehraltorf bringen würden. Einen Makel gibt es dennoch. Die geplante Erweiterung der Gewerbe-

Durch die Verschärfung des Raumplanungsgesetzes wurden viele Bauprojekte verzögert.

zone wurde vom Kanton unsanft gestoppt. Dieser signalisierte, dass man aufgrund der Verschärfung des Raumplanungsgesetzes und der Annahme der Kulturlandinitiative in der Bevölkerung eine schlechte Stimmung gegenüber solchen Projekten witterte und man sie deshalb zurzeit nicht absegnen könne.

Probleme mit der Raumplanung gibt es auch in Neckertal. Die idyllisch gelegene Gemeinde, dreissig Kilometer westlich von St. Gallen, kämpft seit geraumer Zeit gegen die Abwanderung. Jahr für Jahr schrumpft die Dorfbevölkerung, seit 2006 um 4,3 Prozent – das ist Schweizer Negativrekord (siehe Tabelle «Zu- und Abwanderung» auf Seite 55). Dabei gebe es viele Anfragen von Leuten, die nach Neckertal ziehen möchten, wie Gemeindepräsidentin Vreni Wild versichert. Das Problem ortet sie in der Raumplanung. «Die verzögert alles.» Denn man müsse Einheimische wie Zuwanderungswillige vertrösten.

Dabei hatte alles so schön begonnen. 2009 vollzogen drei Gemeinden die Heirat und einigten sich auf den Namen Neckertal. An sich ein kluger Schritt, lassen sich doch im Verbund Kosten sparen. Mit einem Haken: Durch die Fusion kam die Gemeinde zwar zu neuen Bauzonen, welche bislang zu den einzelnen Dörfern gehörten, nur leider nicht dort gelegen sind, wo die Käufer sie gerne hätten. «Um neue

DIE FÜNF ATTRAKTIVSTEN GEMEINDEN PRO KANTON

Kanton	Rang	Gemeinde	Rang Arbeitsmarkt	Rang Dynamik	Rang Reichtum	Rang Sozialstruktur	Rang Steuerbelastung
AG	1	Meisterschwanden	110	11	280	175	174
	2	Oberwil-Lieli	265	165	203	40	144
	3	Würenlos	165	51	237	102	301
	4	Baden	85	286	244	58	293
	5	Seengen	179	229	229	170	188
AI	1	Appenzell	16	795	179	383	71
	2	Rüte	869	183	243	390	111
	3	Schwende	643	648	350	503	219
AR	1	Teufen	6	737	327	101	292
	2	Speicher	98	725	560	185	406
	3	Gais	247	368	592	370	499
	4	Walzenhausen	355	683	684	455	425
	5	Herisau	13	860	740	563	498
BE	1	Bremgarten bei Bern	287	346	183	53	714
	2	Muri bei Bern	61	856	180	40	581
	3	Belp	211	134	495	344	677
	4	Köniz	154	440	369	220	711
	5	Kirchlindach	348	487	374	64	666
BL	1	Sissach	115	167	405	215	404
	2	Biel-Benken	225	432	300	44	354
	3	Oberwil	391	413	246	65	295
	4	Arlesheim	212	682	209	66	325
	5	Binningen	244	735	190	61	314
BS	1	Basel	88	800	144	224	795
	2	Riehen	302	748	235	131	668
FR	1	Givisiez	76	246	340	200	514
	2	Villars-sur-Glâne	126	23	478	237	538
	3	Granges-Paccot	86	89	381	376	530
	4	Riaz	350	148	346	436	568
	5	Bas-Vully	130	337	591	308	535
GE	1	Satigny	144	3	22	71	227
	2	Plan-les-Ouates	102	40	28	88	244
	3	Collonge-Bellerive	156	189	5	15	175
	4	Le Grand-Saconnex	111	24	55	229	315
	5	Bellevue	302	126	30	85	288
GL	1	Glarus	262	842	680	557	82
	2	Glarus Nord	628	425	649	669	90
	3	Glarus Süd	870	863	822	808	110
GR	1	Samedan	146	461	141	286	153
	2	Pontresina	267	497	106	157	217
	3	Chur	14	518	214	355	166
	4	St. Moritz	223	641	70	194	141
	5	Flims	306	270	230	239	262
JU	1	Pruntrut	380	770	518	501	859
	2	Delsberg	150	782	674	586	855
	3	Courtételle	729	475	830	786	838
	4	Courrendlin	874	376	776	819	858
	5	Saignelégier	462	823	751	847	857
LU	1	Meggen	64	521	100	39	152
	2	Schenkon	114	232	216	140	248
	3	Sempach	35	64	410	151	311
	4	Weggis	47	562	93	211	181
	5	Horw	91	256	285	226	317
NE	1	Neuenburg	273	805	241	272	866
	2	Hauterive	863	463	188	205	867
	3	Saint-Blaise	739	723	165	118	862
	4	Corcelles-Cormondrèche	871	439	398	149	873
	5	Colombier	825	502	226	327	863
NW	1	Stansstad	4	712	79	103	46
	2	Beckenried	123	274	231	251	97
	3	Stans	2	282	376	262	88

Kanton	Rang	Gemeinde	Rang Arbeitsmarkt	Rang Dynamik	Rang Reichtum	Rang Sozialstruktur	Rang Steuerbelastung
NW	4	Ennetbürgen	251	316	170	241	57
	5	Hergiswil	113	716	150	80	45
OW	1	Sarnen	1	401	266	327	86
	2	Engelberg	20	386	327	297	101
	3	Sachseln	54	188	316	420	158
	4	Alpnach	25	102	462	554	105
	5	Kerns	86	315	611	690	189
SG	1	Mörschwil	27	185	290	58	165
	2	Balgach	201	151	358	371	76
	3	Rapperswil-Jona	163	688	119	199	112
	4	Berneck	252	105	558	377	237
	5	Wil	329	464	260	311	362
SH	1	Stein am Rhein	119	569	274	271	418
	2	Beringen	245	175	709	329	474
	3	Schaffhausen	32	749	402	430	439
	4	Thayngen	148	752	611	823	343
	5	Neuhausen am Rheinfall	169	831	623	698	398
SO	1	Oensingen	127	18	568	538	643
	2	Solothurn	59	496	422	182	814
	3	Lohn-Ammannsegg	548	448	389	135	633
	4	Lostorf	473	357	484	218	637
	5	Dornach	561	588	345	122	582
SZ	1	Feusisberg	10	190	37	98	7
	2	Lachen	11	74	34	219	16
	3	Freienbach	24	251	19	99	11
	4	Wollerau	5	390	84	35	10
	5	Altendorf	53	214	107	167	6
TG	1	Bottighofen	57	116	332	56	161
	2	Ermatingen	178	452	234	146	145
	3	Münsterlingen	311	68	272	294	302
	4	Tägerwilten	79	61	513	346	353
	5	Kreuzlingen	68	132	429	521	352
TI	1	Comano	338	143	194	92	91
	2	Paradiso	268	444	50	217	60
	3	Lugano	43	311	105	642	114
	4	Collina d'Oro	590	596	26	54	53
	5	Cadro	551	195	146	141	297
UR	1	Altdorf	203	559	403	562	82
	2	Bürglen	279	664	717	719	81
	3	Schattdorf	514	560	619	731	62
	4	Silenen	835	829	707	874	132
	5	Erstfeld	776	871	639	862	272
VD	1	Saint-Sulpice	155	129	8	14	571
	2	Echandens	49	273	45	71	602
	3	Crans-près-Céligny	260	200	74	5	565
	4	Epalinges	255	127	83	78	654
	5	Lutry	100	469	42	21	575
VS	1	Sitten	72	261	325	503	476
	2	Bagnes	564	406	143	296	351
	3	Visp	83	221	485	535	513
	4	Brig-Glis	90	383	411	527	457
	5	Martigny	229	278	375	618	463
ZG	1	Hünenberg	21	121	47	31	9
	2	Risch	12	47	50	177	7
	3	Cham	26	113	109	107	4
	4	Steinhausen	23	174	92	132	5
	5	Baar	7	339	29	137	2
ZH	1	Fehraltorf	36	1	178	134	126
	2	Volketswil	93	15	134	179	58
	3	Wallisellen	65	150	85	116	64
	4	Fällanden	183	65	123	52	58
	5	Meilen	34	423	3	25	41

Statistik

Grosser Vergleich

Wie 876 Schweizer Gemeinden anhand von 20 Faktoren bewertet wurden.

Der Zürcher Immobilienspezialist IAZI hat für das Rating der *Weltwoche* sämtliche 876 Schweizer Gemeinden mit mindestens 2000 Einwohnern miteinander verglichen. In die Bewertung der Attraktivität flossen zwanzig Kennzahlen ein. Diese geben einerseits den Ist-Zustand wieder (etwa die Höhe der Arbeitslosigkeit), andererseits drücken sie eine Entwicklung aus (zum Beispiel die Veränderung der Arbeitslosigkeit während der letzten Jahre). Die Kennzahlen wurden in fünf Gruppen zusammengefasst:

Arbeitsmarkt — Dazu zählen die Arbeitslosenquote 2011 und die Veränderung der Arbeitslosenquote von 2006 bis 2011. Erfasst wurde weiter der Anteil der Beschäftigten im Dienstleistungssektor, die Zahl der Firmenneugründungen pro tausend Einwohner 2011 sowie der Zentralitätswert, der ausdrückt, wie nahe eine Gemeinde an einem Zentrum liegt oder wie weit sie selber ein solches darstellt.

Dynamik — Hier wird sowohl die (kurzfristige) prozentuale Veränderung der Wohnbevölkerung 2009 erfasst wie auch die (langfristige) Bevölkerungsveränderung über die letzten fünf Jahre. Eine weitere Kennzahl ist der Anteil der Rentner an der Bevölkerung. Zudem fliesst der Anteil der neuerstellten Wohneinheiten 2010 und der Anteil der neuerstellten Wohneinheiten von 2005 bis 2010 ein.

Reichtum — Dazu gehört der Steuerertrag der Gemeinde pro Einwohner, die aktuellen Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen sowie die prozentualen Veränderungen dieser Preise in den letzten drei Jahren.

Steuerbelastung — Hier wurde die Steuerbelastung in Prozent in drei Fällen herangezogen: ledige Person im Erwerbsalter, Familie mit zwei Kindern, Rentner-Ehepaar (jeweils mit einem bestimmten Einkommen/Vermögen).

Sozialstruktur — Massgebend war der Anteil der Bevölkerung, der eine höhere Berufsbildung, eine Fachhochschule oder eine Universität abgeschlossen hat (Bildungsquote), der Anteil der Bevölkerung, der in einer führenden oder selbständigen Position tätig ist (Sozialstrukturquote), sowie das durchschnittliche steuerbare Einkommen pro Einwohner. (csg)



Abwanderung wegen Raumplanung: Vreni Wild, Gemeindepräsidentin von Neckertal SG.

Bauzonen auszuweisen», sagt Wild, «muss man irgendwo anders Bauzonen wieder wegnehmen. Sie müssen in Landwirtschaftszonen umgewidmet und die Eigentümer entschädigt werden.» Eine heikle Sache, teuer für die Gemeinde und vor allem ein langwieriger Prozess. Sie hofft, dass die Blockade in einem Jahr wieder aufgehoben werden kann und spätestens dann der Exodus ein Ende nehmen wird.

Einen ganz anderen Rekord hält die Gemeinde Confignon (Gesamtrang 96) im Kanton Genf. Im 4000-Seelen-Dorf, acht Kilometer von Genf entfernt und direkt an der Autobahn gelegen, verzeichnet man seit 2009

einen Immobilienpreisanstieg von sage und schreibe 44 Prozent (siehe Tabelle «Preise aus dem Häuschen» auf Seite 55). Ein Spitzenwert selbst für die Genferseeregion, die bekanntermaßen zu den teuersten Lagen der Schweiz gehört. Dabei ist nicht etwa ein Michael Schumacher oder irgendein anderer Prominenter dorthin gezogen, und das Dorf liegt auch nicht am angesagten *Lac Léman*, wo sich viele der Schönen und Reichen dieser Welt niedergelassen haben. Den Markt haben ganz andere Kräfte aus den Fugen geraten lassen: die Aussicht auf ein Mammutprojekt, das irgendwann in Zukunft verwirklicht werden soll.



Beliebt bei Führungskräften: Uitikon ZH (siehe Tabelle «Wo die Elite wohnt» auf Seite 55).

Wie andere Städte auch leidet Genf unter Platzmangel. Die Situation verschärft sich immer mehr, der Wohnungsbau scheint inexistent. Zürich baute im Zehnjahresvergleich sechsmal mehr neue Wohnungen als Genf. Die Kantonsregierung schätzt den Nachholbedarf an Wohnungen auf zirka 10 000. Aufgrund dieser Misere brachen die Genfer mit einem langjährigen Tabu. Der strikt gehandhabte Schutz der Landwirtschaftszonen wurde gelockert, mit freundlicher Zustimmung der Genfer Stimmberechtigten, die 2011 mit einem Ja-Stimmen-Anteil von 56,6 Prozent der Umzonung eines knapp 60 Hektar grossen Landwirtschaftsgebiets zustimmten, das zu den Gemeinden Plan-les-Ouates und Confignon gehört. Neu soll dort ein Gebäudekomplex mit 3000 Wohnungen entstehen inklusive Einkaufsmöglichkeiten, 2500 Arbeitsplätzen, 5000 Parkplätzen, Sportanlagen und einer Schule. Ob dieses Projekt nun, so gigantisch es auch sein mag, dem Genfer Wohnungsmarkt die erhoffte Entspannung bringen wird, ist fraglich. Sicher ist nur, dass die Immobilienpreise jetzt noch mehr verrückt spielen.

Hoffnung am Tabellenende

Der Wohnungsmangel in den Grossstädten bleibt Thema, Abwanderung für viele die einzige Lösung. Doch auch diese gestaltet sich immer schwieriger. Zumal Wohnraum selbst in den Speckgürteln der Metropolen mittlerweile entweder gar nicht mehr vorhanden ist oder zu teuer – mit der Folge, dass Wohnungssuchende immer weiter in die Agglomeration getrieben werden. Eine Entwicklung, von der auch Meisterschwanden profitiert – die erstrangierte Gemeinde des Kantons Aargau. «Wir hatten in den letzten Jahren viele Neuzuzüger, die aus Zürich kamen», sagt Gemeindepräsident Kurt Kaufmann; viele Versicherungsmanager und Banker, die jeden Tag eine Pendelstrecke von 1,5 Stunden auf sich nehmen.

Doch es ist nicht allein die Nähe zu Zürich, die Meisterschwanden attraktiv macht. In den letzten Jahren hat die 2670 Einwohner zählende Gemeinde stark an Dynamik zulegen können. Die Arbeitsplatzsituation verbesserte sich (von Rang 436 auf Rang 110). Der Dorfkern wird rundum erneuert. Nur mit dem Bauland hapert es. «Die schönsten Lagen werden im Moment nicht verkauft», sagt Kaufmann, da die Grundstückbesitzer nicht bereit seien, ihr Land herzugeben. Das führe zu einer Verknappung. Direkt am Hallwilersee gibt es nur noch ein einziges Grundstück. Das vorletzte ging kürzlich für 1350 Franken pro Quadratmeter weg. Macht bei 1000 Quadratmetern die stolze Summe von 1,3 Millionen Franken. Dafür wohnt man ganz nahe bei der Familie Hayek.

Weniger Aufbruchsstimmung dagegen findet man in Gerlafingen SO, der letztrangierten Gemeinde des diesjährigen Ratings. Die Arbeitslosigkeit ist hoch, die ansässige Industrie darbt. Trotzdem ist sie allgegenwärtig. Im Mi-

HIMMEL UND HÖLLE

Wo die Steuern am tiefsten sind (je Kanton) ...

Rang	Gemeinde	Kt.	A	B	C
1	Zug	ZG	7,6%	2,6%	5,7%
6	Altendorf	SZ	7,1%	4,3%	5,2%
31	Zumikon	ZH	10,5%	6,4%	9,8%
45	Hergiswil	NW	9,6%	6,5%	11,8%
53	Collina d'Oro	TI	12,6%	6,4%	10,7%

... und wo am höchsten (je Kanton)

796	Broc	FR	18,5%	10,9%	17,1%
848	Subingen	SO	19,0%	12,2%	18,0%
854	Lauterbrunnen	BE	19,0%	12,2%	18,3%
861	Courgenay	JU	19,6%	12,4%	19,6%
876	Val-de-Travers	NE	21,4%	13,9%	21,2%

A: Durchschnittliche Steuerbelastung für eine ledige Person
 B: Durchschnittliche Steuerbelastung für eine verheiratete Person mit 2 Kindern
 C: Durchschnittliche Steuerbelastung für ein Rentner-Ehepaar

ZU- UND ABWANDERUNG

Wo die Bevölkerung am schnellsten wächst

Rang	Gemeinde	Kt.	Wachstum
1	Dintikon	AG	48,5%
2	Penthalaz	VD	34,8%
3	La Sarraz	VD	31,8%
4	Niederrohrdorf	AG	29,5%
5	Eglisau	ZH	28,1%

... und wo sie abnimmt

872	Urdorf	ZH	-2,9%
873	Churwalden	GR	-3,1%
874	Glarus Süd	GL	-3,1%
875	Puplinge	GE	-3,2%
876	Neckertal	SG	-4,3%

Bevölkerungswachstum in Prozent von 2006 bis 2011

ARBEITSLUST UND -FRUST

Wo die Arbeitslosigkeit am tiefsten ist ...

Rang	Gemeinde	Kt.	AL-Quote 2011
1	Rüte	AI	0,09%
2	Schwende	AI	0,19%
3	Bürglen	UR	0,23%
4	Beckenried	NW	0,27%
5	Schüpfheim	LU	0,28%

... und wo am höchsten

872	Genf	GE	3,44%
873	Vernier	GE	3,45%
874	Lausanne	VD	3,53%
875	Paradiso	TI	3,59%
876	Carouge	GE	3,62%

AL-Quote: Durchschnittliche Arbeitslosenquote im Jahr 2011

nuten-Rhythmus erzittern die Häuser, wenn wieder ein 40 Tonnen schwerer LKW den Weg quer durch das Dorf nimmt. Die Blütezeit der einst florierenden Stahlindustrie ist längst vorüber, die in die Jahre gekommenen Blockquartiere zeugen davon. «Manche Eigentümer sind nicht bereit, Substanzerhaltung oder gar

Erneuerung an den Häusern zu leisten», erklärt Gemeindepräsident Peter Jordi. Man quetsche halt einfach die Zitrone aus. Denn mit der Vermietung der Wohnungen würden die meisten gutes Geld verdienen. Aber investiert werde nicht. Und die Gemeinde könne niemanden zwingen, sein Haus zu erneuern. So bleibt das Ortsbild, wie es ist.

anderen Quartieren Nachahmung findet. Ein gutes Zeichen also von einer Gemeinde, die nicht mehr Schlusslicht sein will.

Die Liste mit allen 876 Gemeinden finden Sie im Internet unter www.weltwoche.ch/gemeinderating

ROTE LATERNE

Gemeinden auf den hintersten Rängen

Rang	Gemeinde	Kanton
872	Vallorbe	VD
873	Sumiswald	BE
874	Eggiwil	BE
875	Signau	BE
876	Gerlafingen	SO

Bis jetzt. Denn es tut sich etwas in der Gemeinde. Für ein altes Industriearbeiterquartier, das bisher der gemeindeeigenen Wohnbaugenossenschaft gehörte, konnte ein Investor gefunden werden. Neunzig neue Wohneinheiten sollen geschaffen werden. Im November sind die ersten bezugsbereit. Das freut Peter Jordi. «Mit dieser Quartier-Erneuerung können wir einerseits zeigen, dass es Investoren gibt, die an das Dorf glauben und bereit sind, zig Millionen zu investieren.» Andererseits erhoffe man sich, dass der von der Gemeinde gezeigte Erneuerungswille auch in

WO DIE ELITE WOHT

Anteil der Bevölkerung je Kanton in einer führenden oder selbständigen Position

Rang	Gemeinde	Kanton	%
1	Uitikon	ZH	22,4
9	Bergdietikon	AG	20,0
21	Pfeffingen	BL	18,6
28	Walchwil	ZG	18,2
41	Bremgarten	BE	16,3

REICHTUM UND ARMUT

Die reichsten Gemeinden der Schweiz

Rang	Gemeinde	Kt.	Steuertrag pro Einwohner in Fr.
1	Wollerau	SZ	15102
2	Anières	GE	11288
3	Rüschlikon	ZH	11073
4	Vandœuvres	GE	10367
5	Cologny	GE	10012

Die ärmsten Gemeinden

872	Silenen	UR	253
873	Escholzmatt	LU	244
874	Diemtigen	BE	210
875	Churwalden	GR	206
876	Eggiwil	BE	201

PREISE AUS DEM HÄUSCHEN

Die grössten Preissteigerungen je Kanton bei Einfamilienhäusern in den letzten 3 Jahren ...

Rang	Gemeinde	Kanton	%
1	Confignon	GE	44,1
3	Chexbres	VD	37,1
8	Montana	VS	32,5
12	Paradiso	TI	31,2
19	Zug	ZG	28,5

... und wo das Wohnen billiger wurde

871	Schüpfen	BE	-0,1
872	Speicher	AR	-0,7
873	Bettlach	SO	-1,3
875	Lausen	BL	-2,6
876	Rheineck	SG	-4,5

AUF- UND ABSTEIGER

Rangierung der zehn grössten Städte

Stadt	Rang 2011	Rang 2012	Tendenz
Zürich	76	78	▼
Genf	123	136	▼
Lugano	153	138	▲
Winterthur	176	171	▲
Luzern	250	286	▼
Lausanne	316	332	▼
Bern	347	343	▲
St. Gallen	381	372	▲
Basel	390	377	▲
Biel	651	702	▼